

Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah

diluar Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

Oleh :

Yustica Shopia Noor Tsalatsa

NIM 21302200097

Program Studi : Kenotariatan



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah
diluar Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

TESIS

Oleh :

YUSTICA SHOPIA NOOR TSALATSA


NIM 21302200097

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal,


Dr. Dahniarti Hasana Dahnan, SH., M.Kn

NIDK : 8954100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)




Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

TESIS

Oleh :

YUSTICA SHOPIA NOOR TSALATSA

NIM 21302200097

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 28 Februari 2024

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,



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

NIDN : 0620046701

Anggota



Dr. Dahniarti Hasana Dahnan, S.H.,M.Kn.

NIDK : 8954100020

Anggota



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H.

NIDN : 0615087903

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H.

NIDN : 0615087903

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : YUSTICA SHOPIA NOOR TSALATSA

NIM. : 21302200097

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul

“Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Februari 2024

Yang Menyatakan



YUSTICA SHOPIA NOOR TSALATSA

21302200097

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Yustica Shopia Noor Tsalatsa
NIM : 21302200097
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/~~Skripsi~~/Tesis/~~Disertasi~~* dengan judul :

Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, Februari 2024

Yang Menyatakan



YUSTICA SHOPIA NOOR TSALATSA

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang mendapat wewenang dalam pembuatan akta-akta otentik tentang perbuatan hukum tertentu, tentang hak atas tanah serta bertugas melaksanakan pendaftaran tanah. Ada 8 (delapan) akta tanah yang dibuat PPAT, salah satunya yaitu akta hibah. PPAT hanya berkewenangan untuk pembuatan akta-akta atau hak milik atas satuan rumah susun yang ada di daerah kerjanya termasuk akta hibah. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis tempat kedudukan PPAT terkait kewenangannya dalam membuat akta hibah hak atas tanah dan untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum penandatanganan akta hibah hak atas tanah diluar kedudukan PPAT.

Metode pendekatan yang diterapkan pada tesis ini yaitu metode pendekatan perundang-undangan. Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif dan Sumber Data yang dipergunakan pada penelitian ini yaitu data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum Primer, yang mencakup peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian hukum yang dilaksanakan. Bahan hukum sekunder berisikan buku-buku dan dokumen pendukung lainnya. Serta bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjabaran terkait bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berbentuk jurnal-jurnal hukum, surat kabar, artikel-artikel, majalah, serta ensiklopedia. Metode analisis data yang dipergunakan dalam menganalisa data yaitu analisis kualitatif.

Hasil penelitian mengungkapkan bahwa : *Pertama*, tempat kedudukan PPAT terkait kewenangannya dalam membuat akta hibah hak atas tanah menurut PP No. 24 Tahun 2016 Pasal 12 ayat (1) adalah satu wilayah provinsi, tetapi dalam ayat (3) disebutkan ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT diatur dengan Peraturan Menteri. Tetapi hingga saat ini juklak (petunjuk pelaksanaan)nya belum keluar sehingga tetap mengacu pada PP No. 37 Tahun 1998 yaitu satu wilayah kerja kantor pertanahan Kabupaten / Kotamadya. *Kedua*, Akibat hukum terhadap akta hibah hak atas tanah yang ditanda tangani diluar kedudukan PPAT maka akta tersebut cacat secara prosedural, sehingga dapat dimohonkan ke Pengadilan Umum. PPAT dapat dikenakan sanksi administratif, sanksi pidana, dan sanksi perdata.

Kata kunci : *Akibat Hukum, Penandatanganan, Akta Hibah, Kedudukan*

ABSTRACT

The Land Deed Making Official (PPAT) is a public official who has the authority to make authentic deeds regarding certain legal acts, regarding land rights and is tasked with carrying out land registration. There are 8 (eight) land deeds made by PPAT, one of which is a grant deed. PPAT only has the authority to make deeds or ownership rights for apartment units within its work area, including grant deeds. The aim of this research is to find out and analyze the position of the PPAT regarding its authority in making deeds of grant of land rights and to find out and analyze the legal consequences of signing a deed of grant of land rights outside the position of the PPAT.

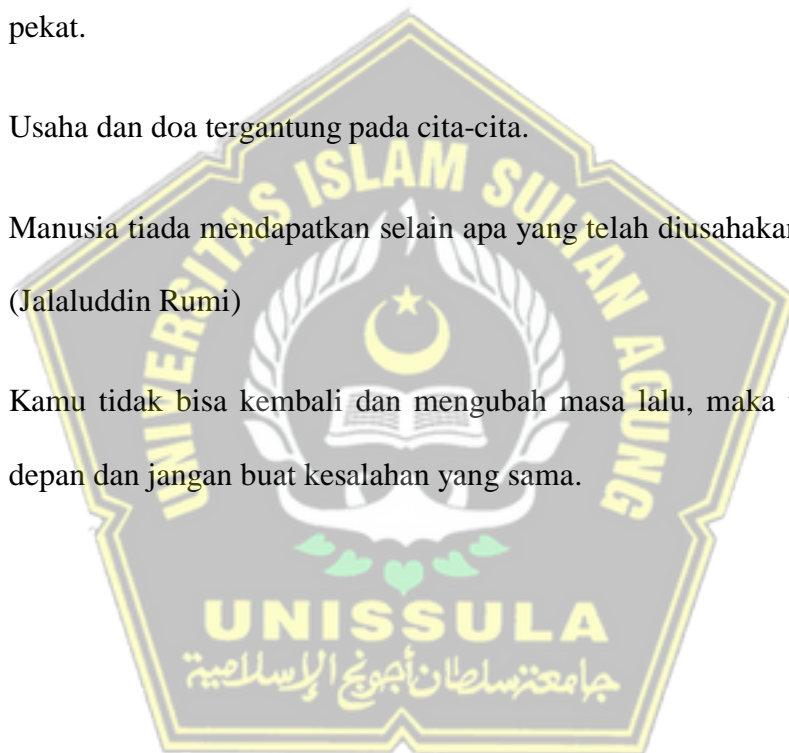
The approach method applied in this thesis is the statutory approach method. The type of research used is normative legal research and the data sources used in this research are secondary data which includes primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Primary legal materials, which include statutory regulations related to the legal research carried out. Secondary legal materials contain books and other supporting documents. And tertiary legal materials are legal materials that provide information and explanations regarding primary legal materials and secondary legal materials in the form of legal journals, newspapers, articles, magazines and encyclopedias. The data analysis method used in analyzing the data is qualitative analysis.

The research results reveal that: First, the position of PPAT is related to its authority in making deeds of grant of land rights according to PP No. 24 of 2016 Article 12 paragraph (1) is a provincial area, but in paragraph (3) it is stated that further provisions regarding PPAT work areas are regulated by Ministerial Regulations. However, until now the operational guidelines (implementation instructions) have not been issued so they still refer to PP No. 37 of 1998, namely the working area of the Regency/Municipality land office. Second, the legal consequence of a deed granting land rights that is signed outside the position of the PPAT is that the deed is procedurally defective, so it can be appealed to the General Court. PPAT can be subject to administrative sanctions, criminal sanctions and civil sanctions.

Keywords: Legal Effects, Signing, Grant Deed, Position

MOTTO

- Tidak mustahil bagi orang-orang biasa untuk memutuskan menjadi orang luar biasa. (Elon Musk)
- Hidup adalah proses pembelajaran yang tiada akhir.
- Jadilah cahaya yang menerangi dunia, bukan kegelapan yang menambah pekat.
- Usaha dan doa tergantung pada cita-cita.
- Manusia tiada mendapatkan selain apa yang telah diusahakannya. (Jalaluddin Rumi)
- Kamu tidak bisa kembali dan mengubah masa lalu, maka tataplah masa depan dan jangan buat kesalahan yang sama.



PERSEMBAHAN

Kupersembahkan untuk :

- Kedua orang tuaku Bapak Marsaid dan Ibu Nurul Khotimah terkasih.
- Kakak-kakakku tercinta dan keluarga.
- Dosen Magister Kenotariatan UNISSULA Semarang.
- Teman-teman seperjuangan.
- Almamaterku UNISSULA Semarang.



KATA PENGANTAR

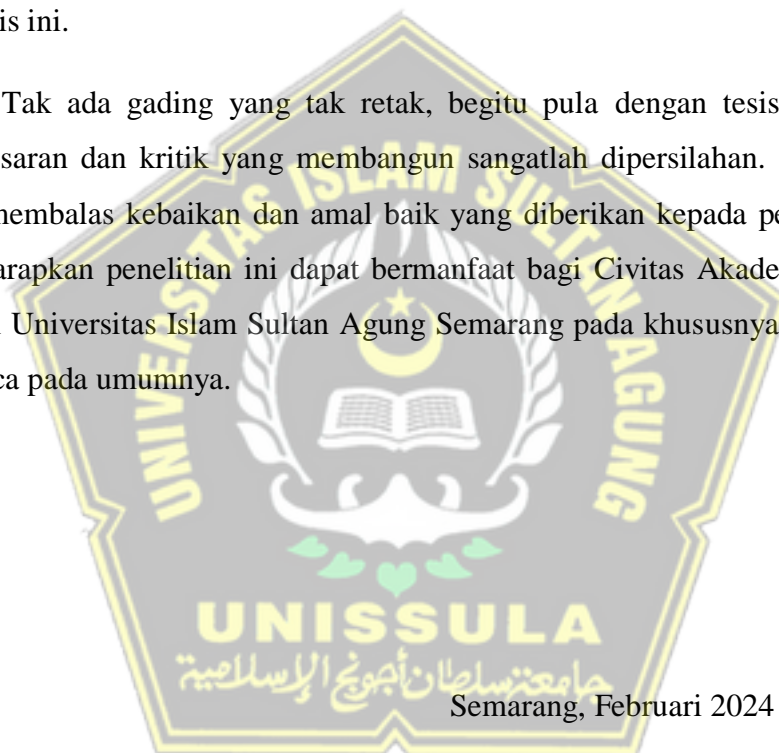
Alhamdulillah penulis memanjatkan kehadiran Allah SWT. Dengan segala rahmat dan karunia-Nya yang melimpah, kenikmatan yang sudah diberikan, doa-doa yang terkabul dan kasih sayang-Nya tiada henti, maka tesis dengan judul: “**Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**” bisa diselesaikan secara tepat waktu. Tujuan dan maksud penulisan tesis ini yaitu untuk menyelesaikan tugas dan memenuhi persyaratan penyelesaian program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Agung Sultan (UNISSULA) Semarang. Penulis sadar bahwasannya penyusunan tesis ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya bantuan dari semua pihak, dengan demikian pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan 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. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H., sebagai Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H.,M.H., sebagai Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Ibu Dr. Dahniarti Hasana Dahnan, SH.,M.Kn, sebagai Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan dalam penyusunan tesis ini;
6. Tim penguji yang bersedia memberikan saran dan kritik yang membangun selama penyusunan tesis ini;
7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISSULA Semarang, atas dukungan dan ilmu yang bermanfaat selama

perkuliahan baik berupa kritik, saran maupun bimbingan yang diberikan selama ini;

8. Staff Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISSULA Semarang, atas semua bantuan yang diberikan selama ini;
9. Orangtua, kakak-kakak, keluarga, dan orang-orang terkasih serta teman-teman yang sudah memberikan suport sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, begitu pula dengan tesis ini, sehingga semua saran dan kritik yang membangun sangatlah dipersilahkan. Semoga Allah SWT membalas kebaikan dan amal baik yang diberikan kepada penulis. Penulis mengharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.



Semarang, Februari 2024

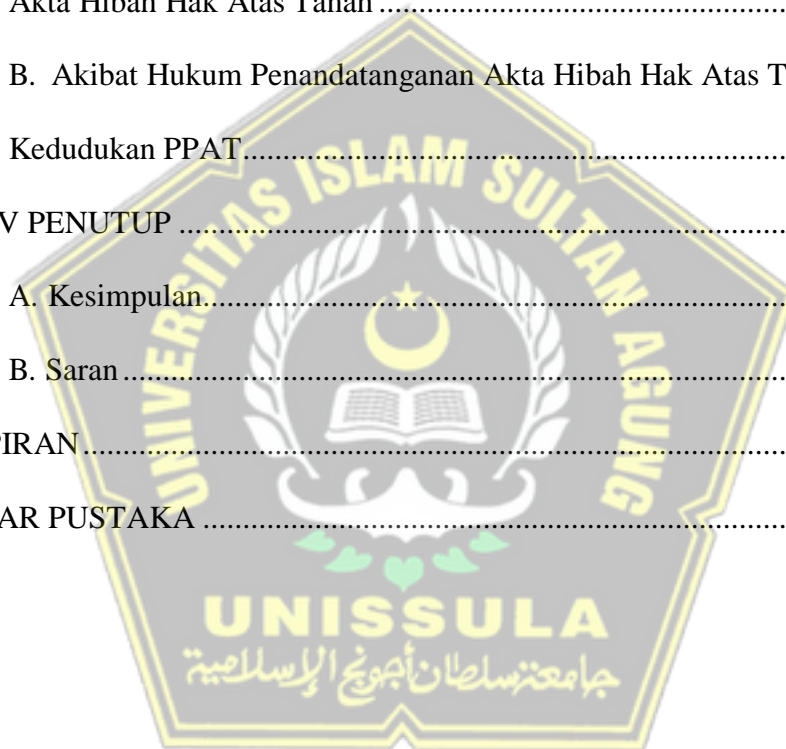
Penulis

YUSTICA SHOPIA NOOR TSALATSA

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
MOTTO.....	ix
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Konseptual	7
F. Kerangka Teori	13
G. Metode Penelitian.....	21
H. Sistematika Penulisan.....	26
Jadwal Penelitian.....	27

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Tinjauan Umum Tentang Akta Hibah	29
B. Tinjauan Umum Tentang Kedudukan	37
C. Tinjauan Umum Tentang PPAT	41
D. Hibah dalam Perspektif Islam	51
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	60
A. Tempat Kedudukan PPAT Terkait Kewenangannya dalam Membuat Akta Hibah Hak Atas Tanah	60
B. Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan PPAT.....	71
BAB IV PENUTUP	95
A. Kesimpulan.....	95
B. Saran	96
LAMPIRAN.....	98
DAFTAR PUSTAKA	104



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea ke empat dengan tegas menyebutkan “Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan seterusnya.....”. Terkait hal ini ada sejumlah perlindungan yang wajib diberikan yakni seluruh komponen yang nantinya bisa membentuk sebuah bangsa termasuk nilai-nilai rakyat, kekayaan alam, dan rakyat itu sendiri. Jangan sampai ada prinsip yang dilanggar. Seluruh warga negara perlu patuh dengan UUD NRI Tahun 1945 dan Pancasila secara tulus, mencakup pula Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Merujuk UUD NRI Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3) menyebutkan “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Karenanya bisa dimaknai bahwa beragam hukum sekaligus produk perundang-undangan serta turunan lainnya perlu dijadikan dasar bagi semua aspek kehidupan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Indonesia hendaknya bisa melaksanakan penegakkan hukum yang diberlakukan dengan merata dan adil untuk semua warga negara sesuai peran yang dijalankan sebagai negara hukum. Disamping itu, tuntutan akal budi

juga harus bisa dipenuhi dan demokrasi yang perlu disahkan sebaik mungkin. Sebagai perwujudan negara hukum yang benar dan baik di Indonesia yaitu terkait pengaturan keseluruhan hal yang terjadi di sebuah negara, maka sangatlah penting untuk menjaga warga negara agar turut serta melaksanakan dan patuh terhadap hukum yang ada. Sebab posisi hukum sebagai kaidah atau tatanan pada sebuah negara agar turut serta melaksanakan dan patuh terhadap hukum yang ada. Sebab posisi hukum sebagai kaidah atau tatanan pada sebuah negara yang semestinya dijunjung tinggi oleh masyarakat di dalamnya.

Merujuk Pasal 27 ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 menjabarkan “Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”. Makna yang terkandung pada aturan ini yakni ada kesamaan posisi di bidang pemerintahan dan hukum untuk seluruh warga negara, dan mereka berkewajiban untuk taat terhadap seluruh pemerintahan dan hukum yang diberlakukan tanpa terkecuali.¹ PPAT merupakan pejabat umum dengan wewenang dalam pembuatan akta-akta otentik yang dalam melaksanakan tugasnya perlu menjunjung tinggi hukum yang berlaku (menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia).

¹ <https://kumparan.com/berita-terkini/bunyi-dan-makna-pasal-27-ayat-1-uud-1945-1z3DM1AD3ZY/full>

Wewenang dari PPAT yakni terkait pembuatan akta autentik sehubungan perbuatan hukum tertentu berkenaan dengan hak atas tanah serta menjalankan tugas untuk mendaftarkan tanah. Ada delapan akta tanah yang dibuat PPAT, diantaranya yakni akta hibah.²

Kebijakan mengenai hibah tercantumkan di Pasal 1666 KUHPerdara yang menyatakan bahwasanya “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup.”

Hibah yang diberikan dapat berwujud barang yang bergerak dan barang yang tidak bergerak. Tanah dan properti merupakan barang tidak bergerak yang banyak ditemukan.³ Hibah bisa memunculkan sengketa ketika ada kerugian yang dirasakan salah satu pihak. Pihak yang merugi contohnya mereka yang mempunyai hak kepemilikan atas benda hibah atau adanya ketidaksesuaian keberjalanan Kompilasi Hukum Islam Pasal 210 ayat (1). Merujuk aturan ini orang yang sudah berusia minimal 21 tahun, mempunyai akal sehat tanpa adanya paksaan bisa memberi hibah maksimal 1/3 harta benda yang dimiliki untuk lembaga atau orang lain di depan dua orang saksi agar mempunyai hak kepemilikan.⁴

² Anidya Khana Vinuris, Nur Chanifah, Supriyadi, 2023, "Kedudukan PPAT dalam Hibah Hak atas Tanah dengan Persetujuan sebagian Anak dan Perlindungannya", *Jurnal Hukum*, Vol. 2., <https://notarylaw.journal.ulm.ac.id/index.php/nolaj/article/download/11/33>, (diakses 2 April 2023).

³ <https://www.gramedia.com/literasi/penjelasan-hibah/>

⁴ *Op.Cit.*

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Pasal 26 membahas mengenai:

1. Penjabaran secara mendalam tentang peralihan hak milik lewat jual beli, penghibahan, penukaran, penyerahan sebab wasiat, pemberian berdasarkan adat dan tindakan lainnya yang ditujukan sebagai pemindahan hak milik serta pengawasan didalamnya dibahas melalui Peraturan Pemerintah; dan
2. Konsekuensi pemindahan hak milik kepada orang asing, lewat jual beli, penukaran, hibah, dan lain-lain disebut mengalami pembatalan demi hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 revisi dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT Pasal 1 ayat (8) menerangkan “daerah kerja PPAT yakni sebuah wilayah yang memperlihatkan wewenang dari PPAT dalam pembuatan akta sehubungan dengan hak milik atas satuan rumah susun dan hak atas tanah di sekitarnya”.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 4 ayat (1) menerangkan “kewenangan PPAT hanya sebatas pembuatan akta hak atas tanah yang ada di sekitarnya dan hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan daerah kerjanya yang terkait mencakup pula akta hibah”. Contohnya bagi PPAT Kabupaten Brebes, sehingga dia hanya dapat menandatangani akta hibah yang terletak atau berkedudukan di Kabupaten Brebes. Wewenang PPAT untuk menandatangani akta hibah merujuk pada kenyataan dimana hak milik atau tanah ini berada / terletak, bukan pada hal dimana para penghadap (penerima dan pemberi hibah) bisa bertemu, atau pada hal domisili dari penerima dan pemberi hibah itu sendiri. Contohnya : Ada rencana pemberian

hibah sebidang tanah yang terletak di wilayah Kabupaten Brebes, meskipun pemberi dan penerima hibah sudah membuat kesepakatan agar berkumpul dan bertemu di Kota Semarang (misalnya pemberi hibah berdomisili di Semarang dan penerima hibah berdomisili di Slawi, tetap saja akta hibahnya tidak dapat ditandatangani oleh PPAT Brebes di Kota Semarang), hal itu sebab tanah yang akan dihibahkan ada di Kabupaten Brebes dengan demikian hanya PPAT yang mempunyai kedudukan / daerah kerja di Kabupaten Brebes yang dapat atau mempunyai kewenangan menandatangani akta hibah tersebut.

Di Kabupaten Brebes, seorang PPAT menandatangani akta diluar kedudukan PPAT. Jika muncul unsur kesengajaan akta yang kemudian ditandatangani diluar kedudukan maka akta yang dimunculkan menjadi terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi batal demi hukum atau akta dibawah tangan. PPAT yang menandatangani akta diluar kedudukan jabatannya yakni bertentangan dengan hukum. Sebab akta yang ditandatangani diluar kedudukan jabatan ini jika memunculkan kerugian bagi para pihak sebab perbuatan PPAT yang bertentangan hukum, maka tanggung jawab ada pada PPAT agar melaksanakan penggantian biaya ganti rugi yang muncul tersebut.⁵

Merujuk latar belakang tersebut penulis mencoba menelaah bagaimana jika PPAT dijadikan sebagai pejabat umum dengan wewenang dalam pembuatan akta otentik menandatangani akta hibah hak atas tanah diluar

⁵ <https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/53999>

kedudukan PPAT. Apakah akibat dari perbuatannya itu dapat menyebabkan ia dikenakan sanksi-sanksi, berupa apa sanksi tersebut ? Hal ini termasuk alasan penulis merasa terdorong dan hendak melaksanakan kajian dengan judul **“Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”**

B. Perumusan Masalah

Sebagaimana uraian latar belakang tersebut, sehingga rumusan masalah antara lain :

1. Dimanakah tempat kedudukan PPAT terkait kewenangannya dalam membuat akta hibah hak atas tanah ?
2. Bagaimana Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan PPAT ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai dari perumusan masalah tersebut yaitu untuk:

1. Mengetahui dan menganalisis tempat kedudukan PPAT terkait kewenangannya dalam membuat akta hibah hak atas tanah.
2. Mengetahui dan menganalisis Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan PPAT.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini yaitu :

1. Manfaat Praktis

- a. Dapat dijadikan informasi untuk penelitian berikutnya serta memberikan masukan terkait solusi khususnya menyangkut Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan PPAT.
- b. Penelitian yang dilaksanakan harapannya mampu mendatangkan manfaat baik bagi penulis maupun bagi praktisi hukum dalam menelaah kasus yang berhubungan dengan Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan PPAT.

2. Manfaat Teoritis

Dapat dipergunakan sebagai literatur untuk pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum sehubungan dengan Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan PPAT serta sebagai landasan untuk penelitian berikutnya.

E. Kerangka Konseptual

1. Akibat Hukum

Didefinisikan akibat hukum yakni akibat sebuah perilaku yang dilaksanakan demi mendapat akibat yang dikehendaki dengan hukum yang mengatur berbagai hal didalamnya. Tindakan yang dilaksanakan sebagai

tindakan hukum yakni tindakan yang dilaksanakan agar diperoleh beragam akibat yang sesuai dengan kehendak hukum.⁶ Akibat hukum secara lebih jelas merupakan beragam akibat yang timbul dari beragam perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh subjek kepada objek atau dampak lainnya yang dikarenakan beragam peristiwa tertentu yang oleh Undang-Undang yang terkait sudah dianggap atau ditentukan menjadi akibat hukum.⁷

Definisi lain dari akibat hukum yakni sumber kemunculan dari kewajiban dan hak untuk beragam subjek hukum yang terkait. Contohnya, perjanjian jual-beli yang diadakan bisa mendatangkan sebuah konsekuensi hukum dari kesepakatan jual beli itu yaitu terdapat subjek hukum dengan hak untuk memperoleh barang dan muncul kewajiban dalam melaksanakan pembayaran atas barang itu. Dan kebalikannya subjek hukum yang lain memiliki hak dalam memperoleh uang, namun di sisi lain muncul kewajiban memberikan barang yang dibeli itu. Secara jelas ada akibat hukum yang dimunculkan sebab perbuatan yang dijalankan oleh subjek hukum.⁸

2. Penandatanganan

Arti/definisi kata penandatanganan merujuk KBBI online merupakan perbuatan, cara, proses menandatangani. KBBI memberi makna tanda tangan sebagai tanda yang dijadikan lambang nama sebagai penanda pribadi yang ditulis tangan oleh mereka sendiri (sudah menerima

⁶ R. Soeroso., S.H, 2018, *Pengantar Ilmu Hukum*, Edisi 1, Cetakan ke-20, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 295.

⁷ Pipin Syarifin., S.H, 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, Hal. 71.

⁸ *Ibid.*, hal. 72.

dan lainnya). Secara mendalam, sesuai penjelasan dari Tan Thong Kie pada “*Studi Notariat & Serba-Serbi Praktik Notaris*”, fungsi tanda tangan yaitu menjadi sebuah pernyataan kesediaan dari penandatanganan (yang membuat tanda tangan), yakni ia menginginkan supaya tulisan tersebut dalam hukum dinyatakan sebagai tulisan yang dibuat dirinya sendiri (si pembuat tanda tangan), melalui pembubuhan tanda tangannya di bawah sebuah tulisan.⁹

Di era digitalisasi sekarang ini tanda tangan banyak yang menggunakan tanda tangan *digital*, yaitu tanda tangan elektronik yang dipergunakan sebagai bukti asli identitas si pengirim dan sebuah dokumen atau pesan. *E-Signature* atau tanda tangan *digital* dipergunakan sebagai kepastian isi dokumen yang dikirim dan tidak diperkenankan terjadi perubahan didalamnya.¹⁰

3. Akta

Akta merujuk KBBI sebagai surat tanda pembuktian yang memuat pernyataan (keputusan, pengakuan, keterangan, dan lain-lain) mengenai peristiwa hukum yang dibuat atas dasar kebijakan yang ada, disahkan dan disaksikan oleh pejabat resmi.¹¹ Akta merupakan sebuah lembaran tulisan yang diciptakan menjadi bukti tertulis terhadap sebuah peristiwa dan nantinya akan dibubuhi tanda tangan oleh beragam pihak yang terkait.

Disamping itu, akta bisa dimaknai menjadi surat yang diciptakan

⁹ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perubahan-tanda-tangan-lt5d5ce1895bbaa/>

¹⁰ <https://iteken.batam.go.id/tentang/#:~:text=Tanda%20tangan%20digital%20yang%20sudah,enskripsi%20dengan%20keamanan%20tingkat%20tinggi>

¹¹ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/akta-notaris-cl1996/>

sebagaimana mestinya oleh atau didepan pegawai yang mempunyai kewenangan tinggi misalnya notaris, hakim, atau jaksa, dengan demikian dapat dijadikan pembuktian secara kuat untuk seluruh pihak.¹²

Sudikno Mertokusumo (2006) berpendapat, bahwa akta bermakna surat yang sudah ditandatangani dengan muatan sebuah peristiwa yang kemudian dijadikan acuan atas perikatan atau hak, yang dibuat dari awal untuk menjadi bukti tertentu. Sementara Subekti (2005) menjelaskan perbedaan dari surat dan akta. Akta berarti sesuatu tulisan yang dibuat dengan kesengajaan dan mampu membuktikan sebuah peristiwa sebab memuat tanda tangan didalamnya.

4. Hibah

Pasal 1666 KUHPerdara menyebutkan “hibah menandakan suatu pemberian dari individu yang masih hidup kepada individu lain secara cuma-cuma dan tidak bisa dilaksanakan penarikan ulang, terhadap barang bergerak atau tidak bergerak”. Merujuk hukum islam, hibah mempunyai dasar hukum yang sudah dibahas pada Al-Qur’an dan Hadist Rasulullah SAW yang memberi makna hibah sebagai hal-hal yang diberikan individu untuk individu lainnya.¹³

Merujuk paparan Mazhab Hanafi secara sederhana dimaknai bahwa hadiah atau hibah sebagai kepemilikan dengan upaya memberikan dan tidak terdapat ganti rugi. Makna hibah yakni *umry* yang dimaknai dengan upaya memberikan harta seumur hidup (bersumber dari kata

¹² <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-akta/>

¹³ M. Idris Ramulyo, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 116.

umur). Disamping itu, dimaknai pula sebagai “*ruquby*” yang bermakna pemanfaatan, penjagaan seumur hidup berasal (*Raqiba*). Hibah berarti akad yang pokok pembahasannya yakni memberikan harta milik individu terhadap orang lain di sepanjang hidupnya, dan tidak ada imbalan didalamnya. Ketika individu memberikan hartanya untuk individu lainnya agar dimanfaatkan namun tidak diberikan hak kepemilikannya, sehingga harta ini dinamakan *al"Alriyah* (pinjaman).

5. Akta Hibah

Secara umum, masyarakat ataupun pemerintah Indonesia sangatlah menginginkan penerimaan hadiah atau hibah, termasuk berwujud barang bergerak atau tidak bergerak, yang bersumber dari pihak yang memberikan hibah. Pemberi hibah bisa dilaksanakan negara-negara asing atau lembaga asing kepada pemerintah Indonesia maupun antara orang perorangan maupun badan usaha kepada orang perorangan atau badan usaha lainnya yang ada di Indonesia. Hal yang menyebabkan banyaknya negara-negara atau orang-orang atau badan usaha mendambakan hibah, karena mereka tidak butuh berprestasi, sementara itu, yang aktif berprestasi yaitu pemberi hibah. Hibah yang diberikan oleh negara atau lembaga-lembaga asing maupun oleh perorangan maupun badan usaha kepada pihak lainnya, harus dilakukan penyerahan kepada penerima hibah. Untuk menyerahkan barang tidak bergerak, seperti hak atas tanah dan / hak milik atas satuan rumah

susun dari pemberi hibah kepada penerima hibah, harus melalui akta PPAT. Nama aktanya yaitu akta hibah.¹⁴

Akta hibah merupakan dokumen krusial dengan kekuatan hukum sebab tanah atau barang yang diberikan kepada pihak lain. Secara umum surat hibah wasiat diterima oleh seseorang secara pribadi yang masih mempunyai hubungan keluarga dengan pihak yang memberikan hibah wasiat, atau perseorangan yang tidak mampu.

6. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Merujuk paparan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1) mengenai “Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT sebagai pejabat umum dengan wewenang untuk membuat beragam akta otentik sehubungan dengan perbuatan hukum tertentu berkenaan dengan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Tugas pokok PPAT adalah menjalankan kegiatan pendaftaran tanah tertentu dengan pembuatan akta-akta yang membuktikan sudah dilaksanakannya perbuatan hukum terkhusus berkaitan dengan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun, yang selanjutnya bisa menjadi referensi untuk mencatat perubahan pendaftaran tanah dikarenakan perbuatan hukum.

¹⁴ Prof. Dr. H. Salim HS., S.H.,M.S, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan ke-2, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, Hal. 173.

Dimaksudkan perbuatan hukum sebagai tukar menukar, jual beli, pembagian hak bersama, hibah, *inbreng* (penerimaan kedalam perusahaan), hak pakai atas tanah hak milik, pembagian hak guna bangunan, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa atas hak tanggungan yang dibebankan.¹⁵

F. Kerangka Teori

1. Teori Kedudukan

Kedudukan dimaknai sebagai status, dalam KBBI kedudukan seringkali dibedakan antara kedudukan sosial (*social status*) dan definisi kedudukan (*status*). Makna dari kedudukan adalah posisi atau tempat individu pada sebuah kelompok sosial, sementara kedudukan sosial merupakan tempat individu untuk lingkungan sekitarnya, serta kewajiban dan hak yang melekat. Makna dari kedua istilah ini adalah sama dan ditampilkan dengan status (kedudukan) semata. Kedudukan secara abstrak, bermakna tempat individu dalam sebuah tempat tertentu. Kedudukan bisa dimaknai pula posisi jabatan individu agar mempunyai kekuasaan. Dimana orang yang mempunyai kuasa cenderung bisa memberi pengaruh terhadap status atau kedudukannya di tempat individu itu tinggal. Merujuk dari kutipan buku "Bukan Kota Tanpa Masa Lalu" (2020) karya Teguh Hindarto, Ralph Linton seorang antropolog melaksanakan pembagian status sosial atas tiga jenis kedudukan, antara lain :

¹⁵ A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 180.

- a. *Achieved status*, yakni kedudukan yang diraih individu melalui upaya yang disengaja. Contohnya, masing-masing orang bisa menjadi seorang dokter ketika beragam syarat yang ada bisa dipenuhi. Syarat ini menyesuaikan pada yang bersangkutan bisa atau tidak menjalankannya. Ketika syarat yang dimaksudkan tidak bisa dipenuhi, maka kedudukan yang dikehendaki tidak bisa didapatkan.
- b. *Ascribed status*, yakni kedudukan individu di masyarakat dan tidak melihat beda dari kemampuan dan rohaniyah. Kedudukan ini didapatkan sebab kelahiran, contohnya anak seorang bangsawan mempunyai kedudukan sebagai bangsawan. Secara umum *ascribed status* ditemukan di masyarakat dengan sistem lapisannya yang tertutup, contohnya masyarakat feodal ataupun masyarakat tempat sistem lapisan menyesuaikan pada ras yang berbeda.
- c. *Assigned status*, berarti pemberian kedudukan untuk individu. Kedudukan ini memiliki hubungan yang kuat dengan *achieved status*. Maknanya, sebuah golongan atau kelompok memberikan kedudukan yang lebih tinggi untuk individu yang berjasa yang sudah berjuang demi kepentingan dan kebutuhan masyarakat.¹⁶

2. Teori Tanggung Jawab

Pertanggungjawaban bersumber dari kata tanggung jawab yang memuat definisi sebuah kondisi ketika kelompok/individu berkewajiban menanggung beragam hal, ketika ada suatu hal, yang dipermasalahkan,

¹⁶ <http://digilib.unila.ac.id/10605/18/BAB%20II.pdf>

diperkarakan atau dituntut oleh pihak lainnya.¹⁷ Konsep pertanggungjawaban mengandung tanggung jawab atas perbuatan melawan Undang-Undang oleh suatu kelompok atau individu yang dilaksanakan secara hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ketika menyelenggarakan jabatan, tidak hanya tunduk terhadap Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 akan tetapi juga diwajibkan menaati kode etik PPAT. Kode etik PPAT sebagai kaidah moral yang memberi peraturan larangan, kewajiban, sanksi dan pengecualian terhadap PPAT. Dimana sanksi yang dijatuhkan itu atas dasar keputusan dan pemeriksaan sebab dugaan pelanggaran ketentuan kode etik yang sifatnya internal ataupun yang tidak berkaitan dengan kepentingan masyarakatnya secara langsung.

Merujuk teori dari Hans Kelsen menjelaskan terkait pertanggungjawaban bahwa “Seseorang bertanggungjawab secara hukum terhadap suatu perbuatan tertentu atau karena ia memikul tanggung jawab hukum tersebut yang berarti ia bertanggungjawab apabila ia melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum”. Sehubungan dengan pertanggungjawaban pejabat, ada kaitan yang kuat dengan tindakan hukum yang dilaksanakan pejabat yakni PPAT. Dinamakan menjadi tindakan hukum jabatan ketika tindakan hukum yang dilaksanakan oleh pejabat itu

¹⁷ Dony Prayuda, 2009, *Teori Pertanggungjawaban*, Prenada Media, Jakarta, Hal. 18.

demi melaksanakan kewenangan jabatan atau melaksanakan tindakan hukum untuk dan atas nama jabatannya. Namun ketika pejabat ini bertindak di luar kewenangan atau bukan dalam rangka jabatan, maka tidak bisa dikatakan sebagai pejabat. Merujuk paparan Hans Kelsen pada bukunya membedakan pertanggungjawaban atas empat jenis yaitu :¹⁸

- a. Pertanggungjawaban kolektif yakni seseorang menjalankan tanggung jawab atas sebuah pelanggaran yang dilaksanakan oleh individu lain.
- b. Pertanggungjawaban individu yakni seseorang individu bertanggungjawab mengenai pelanggaran yang dilaksanakan sendiri.
- c. Pertanggungjawaban mutlak yang bermakna individu menjalankan tanggung jawab atas pelanggaran yang dilaksanakannya sebab tidak diperkirakan dan tidak sengaja.
- d. Pertanggungjawaban mengenai dasar kesalahan yang bermakna seseorang individu menjalankan tanggung jawab atas pelanggaran yang dilaksanakannya sebab kesengajaan dan diestimasikan memicu kerugian.

Secara hukum kewajiban dari pejabat yaitu melaksanakan perbuatan tertentu sebagai pernyataan yang jelas untuk sebuah norma hukum. Hal yang membedakan tindakan hukum yang dilaksanakan pejabat itu melihat bahwa pejabat ini di satu sisi menjalankan tindakan sebagai wakil yang disini manusia (*natuurlijke persoon*) dengan demikian dapat tunduk dan bertindak untuk ketentuan di bidang hukum perdata dan pada

¹⁸ Hans Kelsen, 2006, *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, Hal. 140.

sisi lainnya menjadi pejabat yang bertindak atas dan untuk nama jabatan dengan demikian memicu keterikatan serta tunduk pada ketetapan dari hukum publik (*amtshalve*).

3. Teori *Triadism Law*

Untuk mewujudkan dan menjamin kesejahteraan sosial, teori *Triadism Law* Teori dari Gustav Radbruch yang meliputi pemahaman atas tiga nilai dasar hukum yakni keadilan (filosofis), nilai kepastian hukum (*dogmatic*), dan nilai kemanfaatan hukum (sosiologis). Bilamana ketegangan terjadi antara ketiga nilai dasar hukum ini, maka rasionalitasnya perlu mengutamakan nilai keadilan, barulah kemudian nilai kemanfaatannya, dan kepastian hukum. Artinya, Radbruch memosisikan nilai keadilan lebih tinggi atau utama setelah itu memosisikan nilai kepastian hukum berada di bawahnya nilai kemanfaatan hukum.

Gustav Radburch pada Teori *Triadism Law*-nya membedakan fungsi dan tujuan hukum ke dalam tiga konsepsi dasar yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian. Pada keadilan ada unsur filosofis yakni norma hukum, nilai-nilai, keadilan, etika, dan moralitas. Hukum merupakan pembawa nilai keadilan, dimana dijadikan landasan hukum sebagai hukum. Keadilan mempunyai sifat konstitutif dan normatif dari hukum. Keadilan adalah landasan moralitas hukum, serta menjadi acuan sistem hukum positif, dan tanpa adanya keadilan suatu peraturan tidak akan pantas menjadi hukum, dengan demikian Gustav Radburch

mengemukakan “*recht ist wille zur gerechtigkeit*” (hukum ialah kehendak demi untuk keadilan).¹⁹

Teori *Triadism Law* membagi fungsi hukum menjadi tiga konsep dasar, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian. Analisa terhadap persoalan pertama dan kedua ini bukan sekedar analisa yang berpanduan pada perlindungan hukum saja, tetapi untuk menganalisa persoalan ini tidak hanya meninjau pada kepastiaan hukum saja namun juga pada keadilan dan kemanfaatan hukum. Pertama Gustav Radburch menyatakan bahwa cita hukum adalah terwujudnya akan keadilan. Hal ini mengartikan bahwa keadilan adalah hakikat hukum dan tujuan akhirnya. Keadilan memiliki beberapa aspek filosofis seperti norma hukum, nilai, keadilan, moralitas dan etika.

Hukum sebagai pembawa atau pengemban nilai-nilai hukum, dan nilai-nilai hukum juga merupakan landasan hukum, memiliki karakter hukum yang normatif dan konstruktif. Keadilan adalah dasar moral hukum dan ukuran tatanan hukum positif, dan tanpa aturan keadilan tidak ada artinya secara hukum. Keadilan ialah salah satu tujuan hukum yang sangat kontroversial dalam asal usul filsafat hukum. Hukum bertujuan bukan hanya keadilan saja, namun juga kemanfaatan hukum serta kepastian hukum yang dicari. Secara ideal, hukum wajib membahas ketiganya. Misalnya, putusan hakim sebisa mungkin ialah hasil dari 3 aspek: keadilan, kemanfaatan, serta kepastian hukum. Tetapi diantara ketiga

¹⁹ Romli Atmasasmita, 2001, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia dan Penegakan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 29.

tujuan hukum itu, ada yang beranggapan kalau keadilan adalah tujuan yang sangat penting, sebaliknya yang lain beranggapan kalau keadilan merupakan tujuan satu-satunya.

Selanjutnya nilai dasar kedua ialah kemanfaatan hukum. Pendukung aliran ini percaya bahwasannya tujuan keberadaan hukum adalah untuk membawa manfaat, kenyamanan, atau kebahagiaan maksimal bagi warga masyarakat. Hal ini dilandaskan pada filosofi sosial bahwasannya setiap masyarakat mengejar kebahagiaan, dan hukum adalah salah satu alat untuk mengejar kebahagiaan itu. Tokoh radikal dari aliran utilitas adalah Jeremy Bentham (1748-1832) yaitu seorang filsuf, yuris, ekonom, dan pembaharu hukum yang menerapkan kepraktisan pada doktrin etika yang dikenal dengan utilitarianisme atau aliran praktis, memiliki kemampuan merumuskan prinsip-prinsip. Prinsip utilitas didirikan dalam karya monumental Bentham Pengantar Prinsip Moral dan Legislatif (1789). Hal ini mendefinisikan bahwa semua kualitas yang cenderung menghasilkan kegembiraan, kebahagiaan atau kebaikan, atau cenderung mencegah bahaya, kejahatan, atau penderitaan dan kemalangan pada mereka dengan kepentingan yang dipertimbangkan.

Nilai dasar yang terakhir yaitu kepastian hukum. Berdasar normatif, kepastian hukum ialah peraturan yang dibuat dan diundangkannya dengan maksud untuk mengatur secara rasional, hal ini mengartikan bahwa tidak boleh menimbulkan multitafsir. Logis dalam artian peraturan tersebut harus menjadi sebuah sistem norma dengan

norma lain dengan tujuan agar tidak terjadi benturan atau dapat menyebabkan konflik norma. Terdapatnya bentrokan norma yang disebabkan dari ketidakpastiannya peraturan, perihal ini bisa berupa kontestasi norma, reduksi norma ataupun penyimpangan norma.

Kepastian hukum adalah sebuah kepastian peraturan, yang menurutnya semua jenis metode, cara, dan sejenisnya haruslah berdasar pada peraturan. Pada kepastian hukum, hukum memberikan sanksi yang sangat tegas, sehingga kepastian hukum hanya bisa ditanggapi secara normatif, tidak secara sosiologis. Yang dimaksud, kepastian hukum normatif yaitu pada saat suatu peraturan dikeluarkan dan diterbitkan dengan pasti sebab mengatur secara tegas dan rasional. Berkesimpulan bahwasannya kepastian hukum yaitu tidak adanya suatu perbuatan yang ditindak pidana, terlepas dari kuatnya ketentuan hukum dan peraturan Undang-Undang yang diberlakukan bagi perbuatan tindak pidana tersebut. Hal ini mengungkapkan bahwasannya tidak ada suatu perbuatan yang dapat dihukum atau dihukum terkecuali dengan kekuatan hukum yang berlaku sebelum perbuatan itu dilaksanakan. Hukum adalah suatu aturan atau seperangkat aturan dalam kehidupan bersama atau aturan perilaku umum yang berlaku untuk kehidupan bersama dan juga dapat ditegakkan dengan adanya sanksi. Kepastian hukum, khususnya dalam hal norma hukum tertulis merupakan kekayaan hukum yang tidak bisa dipisahkan. Suatu hukum yang tidak mempunyai nilai kepastian akan kehilangan artinya, sebab tidak lagi menjadi panduan bagi setiap orang. Selama

penegakkan hukum setiap orang menginginkan akan ditetapkan hukum dalam peristiwa konkrit, hal ini mengartikan bahwa tidak boleh ada penyimpangan pada peristiwa tersebut. Dalam penegakannya hal ini harus berdasarkan hukum yang ada/diberlakukan, yang nantinya kepastian hukum mampu terwujudkan.

Dari ketiga nilai hukum tersebut, Gustav Radbruch menyebutnya sebagai pendukung cita-cita hukum. Artinya hukum itu sendiri merupakan perwujudan nilai-nilai keadilan bagi kehidupan konkret masyarakat. Untuk memuaskan cita-cita keadilan dengan misi yang konkret, kita harus melihat dari segi kegunaannya. Kepastian diperlukan untuk menyempurnakan keadilan dan kemanfaatannya. Kepastian ini memastikan bahwa hukum benar-benar berfungsi sebagai aturan yang harus diikuti.²⁰

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian sehubungan dengan “Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan PPAT” merupakan Penelitian Hukum Normatif. Penelitian Hukum Normatif atau yang biasa dikenal dengan penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Menurut Peter Mahmud Marzuki, segala penelitian yang berkaitan dengan

²⁰ <http://repository.unpas.ac.id/64491/2/6%20BAB%201.pdf>

hukum (*legal rearsrch*) adalah selalu normatif. Oleh karena itu sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber hukum sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

2. Metode Pendekatan

Terkait dengan penelitian ini mempergunakan Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu mendekati permasalahan dari sudut hukum positif sehingga bahan utama yang akan dianalisis adalah instrumen-instrumen hukum. Pendekatan ini digunakan untuk membuat penilaian mengenai aturan yang ada sehingga terbuka ruang untuk dapat melakukan evaluasi kritis terhadap regulasi dalam hukum positif di Indonesia terkait dengan akibat hukum penandatanganan akta hibah hak atas tanah diluar kedudukan PPAT.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data pada penelitian tesis ini memfokuskan pada data sekunder, sebagaimana dibawah ini yaitu :

- a. Data Sekunder, meliputi beragam buku-buku, dokumen resmi, hasil kepenulisan yang diwujudkan melalui laporan. Data sekunder mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Makna dari bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum dengan pemberian penjabaran sehubungan bahan hukum primer yakni artikel, buku, makalah dari seminar, internet dan majalah, dan karya tulis para ahli hukum, yang mengkaji mengenai Akibat Hukum Penandatanganan

Akta diluar Kedudukan PPAT. Bahan hukum tersier, yakni bahan dengan pemberian penjelasan atau petunjuk kepada bahan hukum primer dan sekunder. Pada penelitian ini, data sekunder meliputi :

- 1) Bahan hukum Primer, yang mencakup peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian hukum yang dilaksanakan, meliputi :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2005 tentang Hibah Kepada Daerah;
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;
 - f) Kompilasi Hukum Islam;
 - g) Burgerlijk Wetboek, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - h) Kode Etik PPAT.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan sekunder yakni suatu sumber data penelitian dimana perolehannya dengan tidak langsung atau melalui media perantara yang berwujud bukti yang sudah ada, catatan, buku ataupun arsip baik yang dipublikasikan ataupun tidak. Bahan hukum sekunder, yakni suatu bahan hukum yang memberikan keterangan dan menjadi penunjang bahan hukum primer seperti dalam kumpulan pustaka yang meliputi :

- a) Buku Pengantar Ilmu Hukum Tahun 2018;
- b) Buku Pengantar Hukum Tahun 1999;
- c) Buku Pengantar Penelitian Hukum, Tahun 2005;
- d) Buku Pengantar Metode Penelitian Hukum, 2012;
- e) Buku Metode Penelitian; Suatu Pemikiran dan Penerapan, 2005;
- f) Buku Bukan Kota Tanpa Masa Lalu karya Teguh Hindarto, Ralph Linton, 2020;
- g) Buku Teknik Pembuatan Akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tahun 2016;
- h) Buku Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat Tahun 2021;
- i) Buku Pedoman Lengkap Mengurus Perizinan Tanah dan Rumah Tahun 2022;

- j) Buku Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi Tahun 2010;
 - k) Buku Teori Hukum dan Aplikasinya Tahun 2020;
 - l) Buku Penemuan Hukum Sebuah Pengantar Tahun 2020.
- 3) Bahan Hukum Tersier

Makna dari bahan hukum tersier yakni bahan hukum dengan pemberian penjabaran informasi kepada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dibentuk atas dasar surat kabar, jurnal-jurnal hukum, artikel-artikel, majalah, serta ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini melalui penelusuran dokumen atau studi dokumen, yaitu merupakan metode pengumpulan data yang tidak mengarah kepada subyek yang dikaji secara langsung. Definisi dari studi dokumen yakni jenis pengumpulan data yang mengkaji beragam dokumen yang bermanfaat sebagai bahan analisis.²¹

Studi dokumen adalah langkah mengumpulkan data yang mengarah pada subjek penelitiannya. Dokumen yang dibutuhkan lebih pada penghimpunan dokumen penunjang data penelitian yang diperlukan. Bahan pustaka mengacu pada teknik penghimpunan data melalui evaluasi bahan-bahan yang ada di perpustakaan dan penghimpunan bahan-bahan tertulis, buku, dan referensi yang mempunyai relevansi dengan penelitian

²¹<https://mediaindonesia.com/humaniora/539107/teknik-pengumpulan-data-danmetodepenelitian>

yang sedang dilaksanakan. Studi kepustakaan termasuk hal krusial sebab pada kegiatan penelitian mampu memberi informasi mengenai Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan PPAT.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang dipergunakan untuk menganalisa data yaitu analisis kualitatif. Menurut Moleong, penelitian kualitatif adalah penelitian yang dimaksudkan sebagai pemahaman fenomena mengenai hal-hal yang terjadi pada subjek yang dikaji contohnya motivasi, tindakan, perilaku, persepsi, dll secara *holistic*, dan dengan mendeskripsikan berbentuk bahasa dan kata-kata, pada sebuah konteks khusus yang alamiah dan melalui pemanfaatan metode alamiah yang beragam.

Penelitian kualitatif bertujuan dalam rangka memberi penjelasan sebuah fenomena secara dalam melalui langkah mengumpulkan data, yang memperlihatkan betapa penting kedalam dan detail sebuah data yang dikaji.²²

H. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang dibahas dipakai agar membawa pembaca menuju inti isi yang dikehendaki. Oleh karena itu sistematika tesis ini menjabarkan mengenai penjabaran isi bab-bab. Secara garis besar, tesis yang akan dibahas mempunyai bagian-bagian utama antara lain :

²²<https://binus.ac.id/bandung/2020/04/penelitian-kualitatif-manfaat-dan-alasan-penggunaan/#:~:text=Tujuan%20penelitian%20kualitatif%20adalah%20untuk,detail%20suatu%20data%20yang%20diteliti.>

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian ini berisikan informasi dengan bersifat menyeluruh dan umum secara sistematis yang mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitiannya, dan manfaat penelitiannya. Dengan demikian dapat dipaparkan kerangka pemikiran serta metode penelitian, sistematika kepenulisan serta jadwal penelitiannya.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjabarkan tinjauan umum memuat akta hibah, kedudukan, PPAT dan hibah dalam perspektif islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjabarkan hasil penelitian, pembahasan, dan hasil dari data-data sebagaimana dijabarkan pada bab pendahuluannya, setelah itu dianalisis. Analisis dimaksudkan sebagai jawaban atas permasalahan yang dirumuskan yakni mengenai Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan PPAT.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini termasuk bagian akhir menguraikan kesimpulan-kesimpulan yang diambil dari rumusan permasalahan, yaitu jawaban atas masalah setelah dilakukan pembahasan dan saran berupa rekomendasi yang diambil dari hasil penelitian yang bermanfaat bagi pihak-pihak terkait.

I. Jadwal Penelitian

Jadwal pelaksanaan yang dapat dipaparkan secara rinci oleh peneliti antara lain :

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Akta Hibah

Berdasarkan bahasa, Hibah berarti memberikan sedekah atau memberi sesuatu, dalam bentuk harta atau lainnya, bagi orang lain. Dalam terminologi *Syar'i*, hibah ialah akad yang menyebabkan terjadinya peralihan hak milik kebendaan dari seseorang terhadap orang lain tanpa imbalan dan dilaksanakan seumur hidup (*Syiah Khosyi'ah*, 2010: 239). Hibah adalah pemberian dari seseorang terhadap orang lain, umumnya diberikan selama pemberi dan penerimanya masih hidup (Eman Suparman, 1995: 73). Unsur-unsur penting yang termuat pada perjanjian hibah yaitu “Murah Hati” dan “Tanpa Pamrih” (Than Thong Kie, 2011:579).

Aturan hibah yang dibuat oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Pusat Penyuluhan Bantuan Hukum Kementerian Hukum dan HAM RI menyebutkan bahwa segala tentang hukum hibah sudah termuat dalam Pasal 1666 hingga Pasal 1693 KUHPerduta. Peraturan tentang hibah yang diatur pada Pasal 1666 KUHPerduta berbunyi bahwasannya “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang

tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup”.²³

Hibah dapat dilaksanakan dengan berdasar pada Pasal 1682 KUHPerdara, dimana dalam Pasal tersebut mengungkapkan bahwa “Tiada suatu penghibahan pun kecuali yang termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang naskah aslinya harus di simpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah”. Pemberian hibah dapat dikatakan sah dan bisa berlaku bagi berbagai pihak yang terlibat apabila pihak penerima hibah sudah menegaskan penerimaan tersebut dengan menggunakan dasar akta notaris. Peraturan tersebut sudah termuat pada Pasal 1683 jo dalam Undang-Undang hukum perdata atau KUHPerdara surat hibah tanah telah memiliki hukum sesuai dengan peraturan dalam Pasal 1666.

Prosedur pelaksanaan hibah atas sebuah tanah dan bangunan hampir sama dengan prosedur untuk jual beli. Komponen yang sangat diperlukan dalam melaksanakan hibah adalah tanah dan data dari si pemberi atau si penerima hibah. Umumnya, data tanah yang harus di lengkapi yaitu :

1. PBB asli selama lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayar) ;
2. Sertifikat tanah asli ;
3. IMB asli ;
4. Bukti pembayaran rekening listrik, telepon, dan air (jika ada).

²³ <https://konspirasikeadilan.id/artikel/hibah4860>

Pemberian hibah itu dilaksanakan mempergunakan akta autentik, terkait hal ini berbentuk akta hibah. PPAT membuat akta hibah ketika timbul perbuatan hukum di mana pihak pertama memberikan hak guna tanah terhadap pihak kedua dengan cuma-cuma. Cuma-cuma artinya tidak perlu membayar, dengan demikian pada akta hibah tidak tertulis harga seperti pada akta jual beli. Pada praktik sehari-hari, sebagian besar akta hibah dilakukan atas permintaan orang tua yang ingin memberikan untuk anak cucunya secara cuma-cuma. Hibah dari satu orang kepada orang yang tidak mempunyai hubungan darah sangatlah jarang.

Ada yang berpendapat bahwasannya kekuatan akta hibah mempunyai nilai yang lebih rendah daripada akta jual beli. Ada yang menganggap bahwasannya akta hibah di kemudian hari akan rawan dikenakan tuntutan hukum, yang kemungkinan besar yaitu tuntutan dari ahli warisnya. Untuk mengantisipasi atau sekiranya bisa mengurangi kemungkinan terjadinya tuntutan hukum, sehingga pada saat penyusunan akta PPAT, ada baiknya meminta persyaratan tambahan, khususnya surat pernyataan dari calon ahli waris pemberi hibah yang mengatakan bahwasannya mereka menyetujui dan mengetahui hibah tersebut, dengan demikian berjanji tidak akan menuntut apa pun di masa depan atas penghibahan tersebut.

Sebagian Kantor Pertanahan juga memberlakukan tambahan syarat berbentuk Surat Pernyataan dari Pemberi Hibah yang menyatakan “nilai hibah tersebut tidak lebih dari sepertiga hartanya”. Ketentuan ini hendaknya tidak berlaku secara umum tetapi hanya diberlakukan bagi individu yang menganut

atau tunduk agama Islam, dikarenakan ketentuan ini hanya berlaku bagi hukum Islam, oleh karena itu persyaratan ini tidak perlu diberlakukan bagi mereka yang bukan beragama Islam.

Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun merupakan objek akta hibah. Hak atas tanah yang dimaksud bisa berbentuk sebidang tanah kosong, tetapi bisa juga berserta dengan bangunan yang berada di atasnya. Di Indonesia ada asas pemisahan horisontal, maka hanya boleh menghibahkan tanah (meskipun di atasnya ada bangunan), tetapi boleh juga sekaligus menghibahkan tanah dan bangunan. Hal ini harus dipahami bahwasannya pemberian hak atas tanah dan bangunan di atasnya dilaksanakan dengan akta PPAT. Bilamana hanya bangunan saja yang dihibahkan, sehingga tidak dilakukan dengan akta PPAT, akan tetapi dengan akta yang ditandatangani di bawah tangan atau akta notaris. Jenis-jenis hak atas tanah yang bisa dibuat oleh PPAT dalam akta hibah yaitu hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, dan hak guna.

Ada 4 unsur yang terkandung dalam akta hibah yang meliputi :

1. Adanya bukti tertulis ;
2. Adanya subjek hibah ;
3. Adanya objek hibah ; dan
4. Syarat hibah :
 - a. Diberikan secara cuma-cuma, dan
 - b. Tidak dapat ditarik kembali.

Secara cuma-cuma merupakan pemberian hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun dari penghibah kepada penerima hibah, dimana penerima hibah tidak perlu membayar, tidak di pungut biaya atau gratis. Sedangkan tidak dapat ditarik kembali artinya bahwa hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun, hak atas tanah yang diserahkan tidak dapat diambil dan di minta kembali oleh pemberi hibah, kecuali ada alasan-alasan tertentu.²⁴

Pengaturan tentang hibah dapat dikaji dari ketentuan-ketentuan berikut ini :

1. Pasal 1666 hingga Pasal 1693 KUHPerdata. Beberapa hal yang diatur pada ketentuan ini mencakup :
 - a. Ketentuan-ketentuan umum ;
 - b. Kemampuan untuk memberikan dan menerima hibah ;
 - c. Cara menghibahkan sesuatu, dan
 - d. Pencabutan dan pembatalan hibah.”
2. Pasal 26 UUPA

Pasal ini menentukan bahwa :

- a. Penjabaran lebih lanjut tentang pemindahan hak milik melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah; dan

²⁴ Prof. Dr. H. Salim HS., S.H.,M.S, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, Cetakan ke-2, Hal. 176.

- b. Konsekuensi pemindahan hak milik kepada orang asing, melalui jual beli, penukaran, hibah, dan lainnya adalah batal demi hukum”.
3. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwasannya “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”.

Di dalam KUHPerdota telah ditentukan syarat-syarat hibah, syarat-syarat itu meliputi :

- a. Bisa dilaksanakan antara orang yang masih hidup ;
- b. Hanya dibolehkan terhadap sejumlah barang yang telah ada pada saat penghibahan terjadi ; dan
- c. Perjanjian hibah harus dilaksanakan dengan akta notaris.

Syarat-syarat hibah diatas, objeknya tidak hanya terhadap barang bergerak, tetapi juga terhadap barang tidak bergerak. Di samping itu, perjanjian hibahnya dibuat di hadapan notaris.

Di sisi lain, syarat-syarat hibah terhadap benda tidak bergerak, khususnya terhadap hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat-syarat itu mencakup :

- a. Pernyataan dari calon ahli waris pemberi hibah yang mengatakan bahwa mereka mengetahui serta menyetujui hibah tersebut, kemudian berjanji tidak akan menuntut apa pun di kemudian hari;
- b. PPAT harus mewajibkan menunjukkan bukti kepemilikannya, misalnya sertifikat asli;
- c. PPAT juga harus meminta bukti tertulis, berbentuk surat persetujuan yang menyebutkan bahwa pemberi hibah menerangkan bahwa calon ahli waris telah menyetujui hibah tersebut;
- d. Para pihak yang membuat akta hibah tetap dibebankan masing-masing pajak yakni PPh dan BPHTB. Namun, ada pengecualian, yaitu bahwa hibah yang diberikan pada saudara sedarah yang secara garis keturunan satu derajat tidak dikenakan PPh;
- e. Untuk pajak BPHTB terdapat juga pengurangan pembayaran BPHTB, bilamana atas permohonan oleh Wajib Pajak, dapat memperoleh manfaat pengurangan BPHTB dalam hal Wajib Pajak adalah seseorang yang menerima hibah dari orang perseorangan yang berhubungan sedarah dari garis keturunannya yang lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah. Atas pengurangan tersebut membayar sebanyak 50%.

Sesudah pembayaran pajak dan atas pembayaran pajak tersebut telah divalidasi oleh Kantor Pajak, maka akta hibah dapat segera dibuat dan di isi oleh PPAT dan ditandatangani oleh para pihak yakni pemberi hibah dan penerima hibah, disaksikan oleh 2 orang saksi dari PPAT.

Sedangkan dalam praktik PPAT, bahwa untuk pemberian hibah atas tanah dan bangunan, harus dilengkapi syarat-syarat berikut ini :

a. Tanda bukti kepemilikan tanah / bangunan berupa :

- 1) Sertifikat ; atau
- 2) *Zegel / letter C* ; atau
- 3) Surat penegasan persetujuan perjanjian kredit (SP3K) dari Bank ; atau
- 4) Akta jual beli / akta hibah / akta pemisahan dan pembagian atau akta PPAT lainnya.

b. Identitas pemberi hibah jika :

- 1) Pemberi hibah masih sendiri, belum menikah, berupa :KTP dan NPWP ;
- 2) Pemberi hibah sudah menikah, berupa KTP suami isteri, surat nikah dan Kartu Keluarga (KK).

c. Identitas penerima hibah, jika :

- 1) Penerima hibah adalah anak kandung atau orangtua kandung, berupa :
 - a) KTP ;
 - b) Akta kelahiran anak; dan/atau
 - c) NPWP.
- 2) Penerima hibah adalah anak kandung dan menantu, berupa :
 - a) KTP keduanya ;
 - b) Akta kelahiran anak kandung ;

- c) Akta nikah ;
 - d) Kartu Keluarga (KK) ; dan
 - e) NPWP.
- 3) Saudara kandung/cucu/orang lain, berupa :
- a) KTP; dan
 - b) NPWP.
- d. PBB (SPPT dan STTS), 3 tahun terakhir;
- e. Surat izin mendirikan bangunan (IMB) (bila ada); dan
- f. Bukti pembayaran telepon, listrik, dan PAM (bila ada).

B. Tinjauan Umum Tentang Kedudukan

Kedudukan artinya status, pada KBBI kedudukan seringkali terdapat perbedaan antara definisi kedudukan (status) dan *social status* (kedudukan sosial). Definisi kedudukan ialah posisi atau tempat seseorang pada sebuah kelompok sosial, sementara kedudukan sosial ialah posisi seseorang pada lingkungan pergaulan serta hak dan kewajibannya. Kedua istilah ini mempunyai makna yang serupa dan hanya dijelaskan berdasarkan status (kedudukan). Singkatnya, kedudukan mengacu pada tempat seseorang di suatu tempat tertentu.²⁵

Kedudukan bisa juga dipahami sebagai posisi jabatan kekuasaan seseorang. Di mana orang-orang yang mempunyai kekuasaan bisa berpengaruh pada status atau kedudukannya di tempat dimana orang tersebut berada.

²⁵ <https://kbbi.web.id/kedudukan> diakses pada tanggal 01/07/2023 pada pukul 22:04 WIB

Menurut Teguh Hindarto masyarakat secara umum mengembangkan tiga jenis kedudukan, antara lain :

1. *Ascribed status*, artinya kedudukan individu di masyarakat dan tidak melihat beda dari kemampuan dan rohaniyah. Kedudukan ini didapatkan sejak lahir, contohnya anak seorang bangsawan mempunyai kedudukan sebagai bangsawan. Secara umum *ascribed status* ditemukan di masyarakat dengan sistem golongan tertutup, contohnya masyarakat feodal atau masyarakat tempat sistem lapisan menyesuaikan pada rasial yang berbeda.
2. *Achieved status*, yakni kedudukan yang diwujudkan individu melalui upaya yang disengaja. Contohnya, masing-masing orang bisa menjadi seorang dokter ketika beragam syarat yang ada bisa dipenuhi. Syarat ini menyesuaikan pada yang bersangkutan bisa atau tidak menjalankannya. Ketika syarat yang dimaksudkan tidak bisa dipenuhi, maka kedudukan yang dikehendaki tidak bisa didapatkan.
3. *Assigned status*, adalah pemberian kedudukan untuk individu. Kedudukan ini memiliki hubungan yang kuat dengan *achieved status*. Maknanya, sebuah golongan atau kelompok memberikan kedudukan yang lebih tinggi untuk individu yang berjasa yang sudah berjuang demi mewujudkan kepentingan dan kebutuhan masyarakat.²⁶

Manusia ialah makhluk sosial, dengan demikian tiap individu mempunyai rasa keterhubungan satu sama lain pada masyarakat. Sebagai

²⁶ <http://digilib.unila.ac.id/10605/18/BAB%20II.pdf>

mahluk sosial, manusia senantiasa melaksanakan tindakan hukum dan berkaitan dengan hukum, baik secara sadar ataupun tidak sadar.

Perbuatan hukum ialah tindakan yang dilaksanakan seseorang yang menyebabkan hak dan kewajibannya yang harus terpenuhi. Perbuatan hukum meliputi perbuatan hukum sepihak, yakni tindakan hukum yang dilaksanakan oleh salah satu pihak dan mengakibatkan hak dan kewajibannya, semisal pembuatan akta hibah dan surat wasiat. Perbuatan hukum dua pihak ialah tindakan hukum yang dilaksanakan oleh dua pihak dan mengakibatkan hak dan kewajibannya seperti perjanjian sewa, jual beli, dan lainnya.²⁷

Ilmu sosiologi menjelaskan bilamana seseorang menjalankan hak dan kewajiban sebagaimana kedudukannya, sehingga mereka melaksanakan suatu peranan.²⁸ Tidak ada peranan tanpa kedudukan dan kedudukan tanpa peranan. Dalam ilmu sosiologi, konsep kedudukan di elaborasi dalam ilmu hukum, oleh karena itu perkataan dan makna seseorang digantikan oleh objek yang diperuntukkan bagi hukum.

Kedudukan hukum memiliki pengertian dimana subjek atau objek hukum berada. Apabila mempunyai kedudukan, maka subjek hukum atau objek hukum bisa melaksanakan perbuatan dan menjalankan kekuasaan sesuai dengan kedudukannya. Kedudukan hukum dalam istilah Latin dinamakan "*locus standi*" artinya keadaan dimana suatu subjek atau objek

²⁷ Abi Asmana, 2018, "Pengertian Perbuatan Hukum", *Jurnal Ilmu Hukum*, <http://legalstudies71.blogspot.sg/2015/06/pengertian-perbuatan-hukum.html>, (diakses pada tanggal 2 April 2018, pukul 23.50).

²⁸ Soerjono Soekanto, 2015, *Sosiologi Suatu Pengantar, Edisi Revisi*, Cet. 47, Rajawali Pers, Jakarta, Hal. 211.

hukum dipercaya sesuai dengan syarat guna mengajukan permohonan dalam menyelesaikan suatu perselisihan yang timbul.²⁹ Biasanya kedudukan hukum diperlihatkan dengan cara antara lain :³⁰

1. Suatu subjek hukum dirugikan oleh sebuah peraturan dan hal ini menyebabkan suatu peristiwa menjadi suatu permasalahan. Masalah ini akan hilang bilamana pengadilan turun tangan.
2. Subjek dan objek hukum mempunyai kedudukan hukum untuk melaksanakan perbuatan-perbuatan yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Semisal, fakta bahwasannya subjek hukum mempunyai kedudukan hukum di Indonesia bisa ditunjukkan melalui kewenangan yang dimiliki untuk mengajukan permohonannya ke Mahkamah Konstitusi. Subjek hukum yaitu subjek hukum yang sudah sesuai dengan syarat sebagai subjek hukum dan selanjutnya mendapat kedudukan hukum. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 mengenai Pasal 51 ayat (1) Mahkamah Konstitusi mengatur bahwa “subjek hukum yang bisa mengajukan permohonan karena mempunyai kedudukan hukum, antara lain:³¹

1. Perorangan warga negara Indonesia;

²⁹ Wikipedia. “*Pengertian Kedudukan Hukum*”, https://id.wikipedia.org/wiki/Kedudukan_hukum, (diakses pada tanggal 12 Mei 2018, pukul 22.49).

³⁰ Ibid.

³¹ Indonesia, Undang-Undang No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi Pasal 51 ayat (1).

2. Kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang;
3. Badan hukum publik atau privat; atau
4. Lembaga negara.”

Oleh sebab itu, kedudukan hukum ialah posisi atau status suatu subjek hukum atau objek hukum yang memiliki tujuan dan fungsi. Di sisi lain, keadaan hukum juga menentukan bagaimana subjek dan objek hukum mampu melaksanakan kegiatan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan.

C. Tinjauan Umum Tentang PPAT

1. Dasar Hukum PPAT

- a. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria ;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT ;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ;

- f. Perkebunan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.³²

2. Pengertian PPAT

PPAT ialah pejabat yang mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta-akta selain perjanjian yang dimaksudkan untuk pengalihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penggadaian tanah, serta meminjam uang menggunakan hak pakai tanah sebagai tanggungan.³³

Pengertian ini sudah tidak memenuhi, karena kini fungsi PPAT tidak lagi mencakup tentang perjanjian tentang menggadaikan tanah. Seperti dijelaskan A.P. Parlindungan, PPAT merupakan badan publik yang ditunjuk pemerintah dan memiliki kewenangan umum, bermakna semua akta yang diterbitkan adalah akta otentik.³⁴

PPAT memiliki kedudukan dan peran yang sangatlah krusial di kehidupan bernegara dan berbangsa dikarenakan pejabat tersebut diberikan wewenang oleh negara untuk pembuatan akta pengalihan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di wilayah NRI dan di luar negeri.³⁵

Keberadaan pejabat yang berkewenangan dalam pembuatan akta-akta tanah dibahas pertama kali pada Peraturan Pemerintah Nomor 10

³² Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn., 2023, *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-PPAT-an Bagi Calon Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Samudera Biru, Semarang, Cetakan Pertama, Hal. 221.

³³ Effendi Peranginangin, 2007, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, Hal. 436.

³⁴ A.P. Parlindungan, 1994, *Bunga Rampai Hukum Agraria serta Landreform, Bagian 1, Mandar Maju*, Bandung, Hal. 131.

³⁵ H. Salim, HS., 2016, *Teknik Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, Hal. 85.

Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Nomor 28 Tahun 1961). Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menjabarkan bahwasannya “setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat)”.³⁶ Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tersebut mempergunakan istilah “Pejabat”. Pejabat yang dimaksudkan tersebut selanjutnya disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Secara lengkapnya istilah “Pejabat Pembuat Akta Tanah” telah tercantumkan pada Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 11 Tahun 1961 mengenai Bentuk Akta. Sebagaimana menurut Habib Adjie, Pejabat adalah PPAT seperti yang dinyatakan dalam PMA Nomor 11 Tahun 1961 terkait Bentuk Akta.³⁷ Hal ini sebagaimana diatur dalam PMA Nomor 11 Tahun 1961 mengenai Bentuk Akta. Pasal 1 Peraturan Menteri tersebut menyatakan bahwasannya “bahwa akta-akta yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan mempergunakan formulir-formulir yang contoh-contohnya terlampir dalam peraturan ini”.

³⁶ Ngadino, 2019, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta*, Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, Hal. 19.

³⁷ Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, Hal. 253.

Sebagaimana ketentuan ini, bisa diketahui istilah selengkapnya terkait Pejabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.³⁸

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang disebut “PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta otentik, perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”. Hal ini menunjukkan peran dan fungsi PPAT sangatlah penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat atas tanah, baik itu dalam hal peralihan hak atas tanah, memberikan hak baru maupun hak-hak lain yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Untuk meningkatkan peranan PPAT dan meningkatkan layanan bagi masyarakat dalam pendaftaran tanah, diperlukan adanya perbaikan sejumlah ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT. Dengan itu pada 22 Juni 2016, Pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Guna menyediakan pelayanan bagi masyarakat dalam membuat akta PPAT di daerah yang jumlah PPAT-nya belum mencukupi dalam melayani kelompok masyarakat tertentu ketika melaksanakan tindakan PPAT tertentu, Menteri bisa mengangkat pejabat dibawah ini sebagai PPAT khusus atau PPAT sementara, yaitu:³⁹

³⁸ *Ibid*, Hal. 19-20.

³⁹ Sri Warjiyati, 2018, *Memahami Dasar Ilmu Hukum Konsep Dasar Ilmu Hukum*, Prenada Group (Devisi Kencana), Jakarta, Cetakan ke-1, Hal. 166.

- a. Camat atau Kepala Desa ikut serta memberi layanan dalam membuat akta di daerah yang jumlah PPAT-nya tidak mencukupi untuk menjadi PPAT sementara.
- b. Kepala Kantor Pertanahan bertugas dalam membuat akta PPAT yang dibutuhkan bagi terselenggaranya program layanan pelayanan bagi masyarakat. Melayani dalam pembuatan akta PPAT tertentu untuk negara sahabat berdasar pada asas resiprositas menurut pertimbangan Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT khusus.

3. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Mengenai tugas pokok PPAT termuat pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sesuai yang telah direvisi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Pengaturan Jabatan PPAT. Tugas pokok PPAT terantumkan pada ketentuan Pasal 2 bahwasannya:

- a. PPAT mempunyai tugas pokok 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 pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - 1) Jual beli ;
 - 2) Tukar menukar ;
 - 3) Hibah ;

- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- 5) Pembagian Hak Bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan;
- 8) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.”

Delapan perbuatan hukum di atas, tertuang pada akta yang termasuk perbuatan hukum kontraktual para pihak, sehingga akta-akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai bukti sudah diselenggarakannya perbuatan hukum tertentu para pihak yang menghadap tersebut, oleh karena itu secara tegas PPAT tidak dapat di gugat dalam ranah hukum peradilan tata usaha negara. Kewenangan yang dimaksudkan ini adalah kewenangan pada hal-hal terkait benda-benda tetap yaitu berbentuk hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. AP Parlindungan berpendapat bahwasannya kewajiban PPAT yaitu menjalankan *recording of deeds of conveyance*, yakni pendaftaran akta tanah termasuk pengalihan hak, jaminan pengikatan hak atas tanah seperti hipotek hak, penetapan dasar baru hak atas tanah. (Membangun hak untuk menggunakan hak milik) dan menempatkan surat kuasa untuk menempatkan hipotek.⁴⁰

4. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT

a. Pengangkatan PPAT

⁴⁰ A.P. Parlindungan, *Op. Cit*, Hal. 83.

Pada awal Peraturan Jabatan PPAT yaitu saat Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 diberlakukan, dirumuskan terkait syarat pengangkatan PPAT, hal ini supaya PPAT mampu melaksanakan wewenang dan kewajibannya dengan baik, syarat dimaksud sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut :

- 1) Berkewarganegaraan Indonesia ;
- 2) Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun ;
- 3) Berkelakuan baik dan dibuktikan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat ;
- 4) Belum pernah di hukum penjara karena melakukan tindak pidana berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- 5) Sehat jasmani dan rohani ;
- 6) Lulus program pendidikan spesialis Notaris atau program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi atau perguruan tinggi ;
- 7) Lulus ujian yang diselenggarakan Kantor Menteri Negara Agraria Badan Pertanahan Nasional.

Beberapa syarat sebagai PPAT :

- 1) Warga Negara Indonesia ;
- 2) Berusia sekurang-kurangnya 27 tahun ;

- 3) Berkelakuan baik dibuktikan dengan surat keterangan yang dikeluarkan oleh kepolisian setempat;
- 4) Tidak pernah dikenakan pidana penjara berdasar pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dikarenakan tindak pidana yang pidana penjaranya 5 tahun ataupun lebih;
- 5) Sehat jasmaniah dan rohaniah;
- 6) Mempunyai ijazah gelar Sarjana Hukum dan lulusan strata 2 Kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang dilaksanakan oleh Kementerian yang mengurus Pemerintahan Agraria/Pertanahan;
- 7) Lulus ujian yang dilaksanakan oleh Kementerian yang mengurus Pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan;
- 8) Telah menyelesaikan program magang atau benar-benar sudah bekerja sebagai pegawai pada Kantor PPAT sekurangnya 1 (satu) tahun, sesudah lulus pendidikan kenotariatannya;
- 9) Ketentuan lebih lanjut terkait tata cara ujian, pemagangan, dan pengangkatan PPAT termuat pada Peraturan Menteri.

b. Berhenti menjabat sebagai PPAT

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juga menentukan bahwasanya PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT disebabkan hal-hal antara lain :

- 1) Meninggal dunia ;
- 2) Telah berusia 65 (enam puluh lima) tahun ;

- 3) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatannya atau menjalankan tugas sebagai Notaris yang berkedudukan di kabupaten/kotamadya Tingkat II di luar wilayah kerja sebagai PPAT;
- 4) Diberhentikan oleh Menteri.⁴¹

c. Pemberhentian Jabatan PPAT

Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menyatakan Menteri memberhentikan jabatan PPAT dengan 2 (dua) macam yakni diberhentikan seara hormat dan diberhentikan secara tidak hormat oleh Menteri.

Menteri memberhentikan secara hormat dengan alasan antara lain :

- 1) Permintaan sendiri ;
- 2) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan / kesehatan jiwanya setelah dinyatakan oleh tim pemeriksaan kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri / pejabat yang dibentuk ;
- 3) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan sebagai PPAT diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri ;
- 4) Diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) atau ABRI”.

Sementara, pemberhentian PPAT secara tidak hormat disebabkan :

⁴¹ *Ibid*, Hal. 679.

- 1) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT ;
- 2) Dijatuhi hukuman kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan pembunuhan atau pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.”

5. Kedudukan atau Daerah Kerja PPAT

Berkaitan dengan kedudukan PPAT sesungguhnya telah tercantumkan di Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT Pasal 12 ayat (1) direvisi dan ditambahkan 1 ayat yakni ayat (3) tentang kedudukan atau daerah kerja PPAT :

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi ;
- b. Daerah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya ;
- c. Ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.”

Diantara Pasal 12 dan Pasal 13 disisipi dua Pasal, yaitu Pasal 12A dan Pasal 12B yang bunyinya :

a. Pasal 12A

PPAT mempunyai tempat kedudukan di Kabupaten / Kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja.”

b. Pasal 12B

- 1) PPAT dapat berpindah tempat kedudukan dan daerah kerja.
- 2) Dalam hal PPAT akan berpindah alamat kantor yang masih dalam Kabupaten / Kota tempat kedudukan PPAT, wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota tempat kedudukan PPAT.
- 3) Dalam hal PPAT akan berpindah tempat kedudukan ke Kabupaten / Kota pada daerah kerja yang sama atau berpindah daerah kerja, wajib mengajukan permohonan perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja kepada Menteri.”

D. Hibah dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Hibah

Agama Islam mengajarkan seseorang boleh menyerahkan / menghadiahkan atau memberikan harta miliknya kepada seseorang di waktu ia masih hidup, tetapi pelaksanaan pemindahan milik itu boleh dilakukan setelah ia meninggal dunia, atau ia memberikan kepada seseorang sesudah ia meninggal dunia melalui surat wasiat. Hukum Islam membenarkan kedua cara ini, tetapi penyerahan *intervivos* tidaklah ada batas mengenai jumlahnya sedangkan penyerahan dengan surat wasiat terbatas pada 1/3 dari harta peninggalan yang bersih. Hukum Islam

mengizinkan seseorang memberikan sebagai hadiah semua harta miliknya ketika hidupnya, tetapi hanyalah sepertiga dari harta benda itu dapat diberikan dengan surat wasiat.

Pertimbangan hukum islam nampaknya ialah untuk menghalangi seseorang yang meninggalkan surat wasiat mencampuri cara pembagian harta peninggalannya antara ahli-ahli warisnya menurut hukum, sesungguhnya ia dibolehkan memberikan suatu bagian yang tertentu, sebanyak-banyaknya sepertiga kepada orang lain diluar keluarganya. Tetapi juga ternyata bahwa yang memegang harta milik dalam batas-batas yang tertentu dapat mengalahkan pelaksanaan ketentuan-ketentuan hukum dengan jalan memberikan seluruhnya atau sebagaimana pun juga dari harta miliknya ketika masih hidup kepada salah seorang dari anak lelakinya asal saja ia memenuhi beberapa syarat tertentu.

Dalam hukum Islam, dasar hukum hibah sudah tercantumkan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi Muhammad SAW yang mendefinisikan hibah yaitu seseorang yang memberikan sesuatu pada orang lain.⁴² Menurut Pasal 171 KHI, “hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki”.

Berdasar pada agama Islam, segala perbuatan manusia hendaknya berlandaskan Al-Qur'an dan Hadits, menckaup hal penghibahan

⁴² M. Idris Ramulyo, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 116.

hendaknya memperhatikan peraturan-peraturan hibah yang tercantumkan dalam Al-Qur'an dan Hadits.

a. Ayat-ayat Al-Qur'an yang memuat tentang hibah, yakni :

1) Surat Al-Baqarah ayat 177

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

Terjemahnya “Kebajikan itu bukanlah menghadapkan wajahmu ke arah timur dan ke barat, tetapi kebajikan itu ialah (kebajikan) orang yang beriman kepada Allah, hari akhir, malaikat-malaikat, kitab-kitab, dan nabi-nabi dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabat, anak yatim, orang-orang miskin, orang-orang yang dalam perjalanan (musafir), peminta-minta, dan untuk memerdekakan hamba sahaya, yang melaksanakan salat dan menunaikan zakat, orang-orang yang menepati janji apabila berjanji, dan orang yang sabar dalam kemelaratan, penderitaan dan

pada masa peperangan. Mereka itulah orang-orang yang benar, dan mereka itulah orang-orang yang bertakwa.”

2) Surat Al-Baqarah ayat 262

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

Terjemahnya "Orang-orang yang menginfakkan harta mereka di jalan Allah, kemudian tidak mengiringi apa yang mereka infakkan itu dengan menyebut-nyebutnya dan menyakiti (perasaan penerima), bagi mereka pahala di sisi Tuhan mereka. Tidak ada rasa takut pada mereka dan mereka tidak bersedih."

b. Al-Hadist

- 1) Dari Ibnu Abbas, Rasulullah SAW bersabda “perumpamaan orang-orang yang menyedekahkan suatu sodaqoh, kemudian menariknya kembali pemberiannya adalah seperti seekor anjing yang muntah kemudian memakan muntahnya kembali “(Riwayat Muslim)”.
- 2) Dari Al-Nu'man Ibnu Basyir berkata ayahnya datang bersamanya kepada Rasulullah SAW dan menyatakan “aku telah memberi anakku ini seorang bocah yang ada padaku”. Rasulullah SAW bertanya “apakah kepada seluruh anak-anakmu, kamu memberinya seperti itu?.” Ia menjawab “tidak”. Rasulullah SAW bersabda lagi “tariklah kembali darinya.” (Riwayat Muslim)”.

2. Rukun dan Syarat Hibah

Tidak boleh terbentuk akad hibah kecuali memenuhi rukun dan syarat antara lain:

- a. Pemberi hibah (*wahib*) haruslah orang yang mempunyai kecakapan seperti akal yang sempurna, baligh dan *rushd*. Penghibah adalah pemilik barang yang hendak dihibahkan, sehingga pemilik barang memiliki hak penuh atas barang yang dihibahkannya. Hibah dapat dilakukan tanpa *hap kadar* dan terbuka bagi siapa saja, termasuk non-Islam, selama tidak melanggar syarat-syarat tersebut.
- b. Penerima manfaat (*Al-mawhub lahu*) bisa siapa saja asalkan mampu memiliki kemampuan mempunyai harta mukallaf dan bukan mukallaf. Apabila penerima hibah bukan mukallaf dan tidak cakap hukum, maka hibah dapat diberikan pada wali atau pemegang amanah atas pihaknya. Penerima hibah haruslah menerima harta yang dihibahkan dan mempunyai hak untuk menyimpannya.
- c. Harta atau barang yang dihibahkan (*Al-mawhub*) harus memenuhi syarat antara lain :
 - 1) Sejenis harta atau barang yang memiliki nilai di sisi syara’;
 - 2) Barang atau harta yang halal;
 - 3) Harta betul betul ada wujudnya pada saat itu tidak boleh barang yang akan ada;
 - 4) Barang atau harta itu milik pemberi hibah;

5) Kepemilikan tidak boleh bersambung pada harta benda yang tidak dapat dipisahkan dari pihak penghibah misalnya pokok-pokok, tanaman, dan bangunan seperti tanah. Menurut Mazhab Hanbali Syafi'i Maliki, hibah harta bersama yang tidak dapat dibagi-bagi adalah sah menurut hukum. Menurut ajaran agama Islam, benda-benda yang masih bercagar (rumah) dapat dihibahkan atas izin pemberi gadai atau peminjam.

d. *Sighah* ialah *ijab* dan *qobul* atau tindakan sebagai membawa makna dalam memberikan dan menerima hibah. Persyaratannya antara lain:

- 1) Terdapat persamaan dan persambungan antara *ijab* dan *qobul*;
- 2) Tidak dikenai persyaratan tertentu;
- 3) Tidak dipersyaratkan dengan jangka waktu tertentu. Hibah dipersyaratkan dengan waktu tertentu seperti yang diberlakukan dalam *al-umra* dan *al-ruquba* adalah hukumnya sah namun syaratnya batal.

Berdasar pada KHI berkesimpulan bahwasanya hibah tersebut telah sah jika ada *ijab* dan *qobul* dengan ucapan atau memberikan barangnya tanpa meminta imbalan apa pun (*'iwad*). Sebagaimana Mazhab Syafi'i dan Maliki, penerimaan (*Qobul*) menjadi penentu sah atau tidak suatu hibah. Kebalikannya berdasar pada mazhab Maliki Hanafi, *ijab* saja sudah cukup guna menetapkan nilai sahnya suatu hibah.

e. Penerimaan barang (*Al-Qabd*) dalam terminologi hibah adalah penerimaan barang dengan tujuan memperoleh, menguasai dan

berwenang melaksanakan *tasarruf* terhadap harta atau barang tersebut. Menurut mazhab Maliki dan Hanbali, penerimaan barang dalam bentuk hibah tidak diperlukan karena akadnya sudah selesai. Bilamana salah seorang penghibah atau penerima hibah meninggal dunia sebelum menyerahkan dan menerimanya, yang termasuk salah satu syarat hibah, sehingga hibah itu batal.

3. Pengertian Pembatalan Hibah

Berdasar pada definisi hibah di atas, bisa diketahui hal-hal yang dapat membuat suatu hibah menjadi batal, yakni bilamana hibah tersebut termasuk barang yang akan ada dikemudian hari, bilamana penghibah akan terus berusaha menjual atau memberikannya ke orang lain sebuah barang termasuk dalam hibah, bilamana dilakukan dengan syarat penerima hibah harus membayar hutang atau biaya lainnya dan bila penerima hibah cakap hukum atau belum belum dewasa.

Menurut pasal 1688 KUH Perdata, hibah pada pokoknya tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan, terkecuali:

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

Menurut hukum Islam, mayoritas ulama menyatakan bahwasannya menarik kembali hibah yang sudah diberikan hukumnya haram, terkecuali hibah yang diberikan oleh orang tua bagi anaknya. Di sisi lain, terdapat pula hadits Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad yakni “tidak halal bagi seorang muslim memberi sesuatu pemberian kemudian ia menarik kembali pemberiannya itu, kecuali ayah yang meminta kembali pemberian yang diberikan kepada anaknya”.⁴³

Sebagaimana yang sudah dijabarkan di atas, bahwasannya hibah yang dimaksud dengan *umry* dan *ruquby*, yang mana si penghibah menghibahkan hartanya dengan syarat, sehingga tidak sah menurut hukum dikarenakan memberi jangka waktu terhadap sesuatu yang tidak jelas, tetapi bilamana yang seperti itu terjadi sehingga kepemilikan menjadi hak milik penerima hibah. Bilamana yang menerima hibah terlebih dahulu meninggal, sehingga harta itu menjadi milik ahli waris penerima hibah. Atau sebaliknya, bilamana pemberi hibah terlebih dahulu meninggal, sehingga harta tersebut tetap menjadi milik ahli waris yang menerimanya. Oleh karena itu, pemberian hibah mutlak menjadi milik si penerima hibah, bilamana si pemberi meninggal dunia, jadi harta itu menjadi milik ahli warisnya.

Suatu bentuk pembatalan adat jahiliyah sebelum adanya agama Islam, dikarenakan pada masa lalu adat jahiliyah meliputi pemberian penjagaan dan penggunaan harta benda kepada sahabat atau sanak saudara

⁴³ Ibrahim Hoessein, 15 April 1985, Problematika Wasiat Menurut Pandangan Islam, *Jurnal Ilmiah*, Makalah yang belum dibicarakan pada seminar FH UI 15 April 1985, Jakarta, hal. 10.

seumur hidup dan dengan syarat siapa yang meninggal terlebih dahulu sehingga hartanya akan dikembalikan kepada pemberi hibah.

Pasca berlakunya KHI, sejumlah pasal bermunculan terkait hibah yang menguntungkan pihak yang membatalkannya. Ahli waris dapat meminta kepada Pengadilan Agama untuk membatalkan hibah, bilamana hibah menimbulkan kerugian bagi ahli waris (*legitimate portie*). Perihal ini didasarkan pada keputusan Mahkamah Agung No. 990.K/Sip/1974 tertanggal 6 April 1976 dikarenakan para ahli waris merasa hak-hak absolutnya (yang wajib dimilikinya) tidak dipenuhi.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tempat Kedudukan PPAT Terkait Kewenangannya dalam Membuat Akta Hibah Hak Atas Tanah

Pada setiap kehidupan bermasyarakat akan di jumpai perbedaan antara perilaku dengan hukum norma. Perbedaan tersebut dapat menimbulkan perselisihan atau ketegangan antar satu sama lain yang tidak menutup kemungkinan juga terjadi dalam keluarga. Permasalahan yang sering timbul pada masa berkeluarga adalah peralihan menuju harta berbentuk hibah dari orang tua kepada anaknya. Penyelesaiannya apabila terjadi perselisihan mengenai suatu objek hibah terpaksa diselesaikan di pengadilan. Pemberian dalam bentuk hibah itu dilakukan dengan menggunakan akta otentik yang tercantumkan pada Pasal 1682 KUHPerdara. Pejabat umum yang diberi kekuasaan oleh Undang-Undang untuk melakukan pembuatan akta hibah yaitu PPAT. Berkaitan dengan itu dibuatnya akta tersebut sebagai dasar perubahan pendaftaran akibat suatu perbuatan hukum atas tanah itu. Terkait dengan munculnya tanda-tanda sengketa kepemilikan berdasarkan hibah, maka dalam hal ini setiap hakim sebagai tonggak penegakan hukum mempunyai penafsiran yang berbeda terhadap aturan hukum dalam penyelesaian sengketa pada proses peradilan. Singkatnya, terdapat pertentangan suatu norma antara apa yang telah di putus oleh hakim dengan

ketentuan Pasal 1686 KUHPerdota yang mengakibatkan ketidakpastian hukum pelaksanaan pasal tersebut.⁴⁴

Setelah keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka setiap pengalihan hak atas tanah wajib dilangsungkan di hadapan pejabat yang berwenangan yakni PPAT. Hal ini disebutkan antara lain pada kebijakan pelaksanaan UUPA yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP Nomor 24 / 1997) mengenai Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (PP Nomor 37 / 1998) mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Salah satu pengalihan hak atas tanah yang harus dilaksanakan di hadapan PPAT adalah perjanjian hibah atau pemberian seseorang kepada pihak lain tanpa adanya imbalan. Dalam pembuatan akta hibah terkadang timbul suatu sengketa, karena ahli waris tidak menerima pewaris memberikan hibah kepada orang lain.⁴⁵

Setelah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah berlaku, “tiap pemberian hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”. Jika hibah berupa tanah tidak dibuat oleh PPAT, maka tidak akan berkekuatan hukum.

Sebelum lahirnya UUPA di Indonesia diberlakukan 2 (dua) sistem agraria, yakni hukum agraria adat dan hukum agraria perdata barat. Demikian juga hanya dengan hak-hak atas tanah berdasarkan hukum adat dan ada pula hak-hak atas tanah. Harta betul-betul berwujud pada masa itu tidak boleh

44

https://www.researchgate.net/publication/322360477_Kedudukan_Akta_Hibah_dalam_Sengketa_Kepemilikan_Hak_Atas_Tanah

⁴⁵ <https://lib.ui.ac.id/detail?id=117249&lokasi=lokal>

barang yang akan ada; hukum perdata barat. Merujuk pada pengertian tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dulu. Bahwa kita juga mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan bangsa yang menopang negara yang bersangkutan, terutama yang didominasi oleh corak agraris. Hukum pertanahan dari jaman penjajahan dikenal bersifat “dualisme”, yang berarti bahwa status hukum tanah di satu pihak dikuasai oleh hukum Eropa, dan di sisi lain oleh hukum adat.⁴⁶

Setelah berlakunya UUPA seperti yang telah dijelaskan dalam konsepsi UUPA, menurut konsepsi UUPA maka tanah sebagaimana halnya juga dengan bumi, air, dan antariksa, termasuk sumber daya alam yang berada dalam wilayah RI, adalah anugerah Tuhan YME pada bangsa Indonesia, sebagai kekayaan nasional. Hubungan bangsa Indonesia dengan tanahnya dimaksud adalah suatu hubungan yang memiliki sifat abadi. Pada Pasal 5 UUPA ada disebutkan bahwa “hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

⁴⁶ Baiq Elsa Ayu Lestari, 2023, “Kedudukan Hukum Hibah Tanah Melalui Akta Dibawah Tangan”, *Jurnal Ilmiah*, Fakultas Hukum, Universitas Mataram, <http://eprints.unram.ac.id/41888/>

Adanya ketentuan yang demikian ini menimbulkan 2 (dua) akibat terhadap hukum adat tentang tanah yang berlaku dalam masyarakat Indonesia, dimana di satu pihak ketentuan tersebut memperluas berlakunya hukum adat tidak hanya terhadap golongan Eropa dan Timur Asing.

Hukum adat disini tidak hanya berlaku untuk tanah-tanah Indonesia saja akan tetapi juga berlaku untuk tanah-tanah yang dahulunya termasuk dalam golongan tanah barat. Setelah berlakunya ketentuan tersebut diatas, maka kewenangan berupa penguasaan tanah-tanah oleh persekutuan hukum mendapat pembatasan sedemikian rupa dari kewenangan pada masa-masa sebelumnya karena sejak saat itu segala kewenangan mengenai persoalan tanah terpusat pada kekuasaan negara, jika demikian bagaimana kewenangan masyarakat hukum adat atas tanah yang disebut hak ulayat tersebut, apakah juga masih diakui berlakunya atau mengalami perubahan sebagaimana halnya dengan ketentuan-ketentuan hukum adat tentang tanah.

Setelah berlakunya UUPA, hak ulayat masih diakui, karena hal ini dapat dilihat dari Pasal 3 UUPA, hak ulayat dan hak-hak yang selaras dari masyarakat hukum adat masih diakui sepanjang dalam kenyataan di masyarakat masih ada. Andaikan karena terjadinya proses individualis sering hak ulayat ini mulai mendesak, yang memberikan pengakuan secara khusus terhadap hak-hak perorangan. Dengan tumbuh dan kuatnya hak-hak yang bersifat perorangan dalam masyarakat hukum adat mengakibatkan menipisnya hak ulayat. Hak ulayat ini diakui oleh Pemerintah sepanjang kenyataannya masih ada. Jika sudah ada tidaklah perlu untuk membuat hak

ulayat baru. Hak ulayat yang diakui dalam Pasal tersebut bukanlah hak ulayat seperti dengan masa sebelumnya dengan kepentingan nasional dan negara perbatasan dengan bahwa hak ulayat yang dimaksud tidak boleh bertentangan dan peraturan-peraturan lainnya.

Ketentuan Pasal 1682 KUHPdata menentukan “hibah harus dilakukan dengan akta PPAT, jika tidak maka hibah itu batal”. Namun pada dasarnya segala perjanjian yang dibuat secara tertulis diantara kedua belah pihak dapat dijadikan sebagai bukti sah atau tidaknya surat perjanjian tersebut kembali lagi kepada syarat dan ketentuan yang dibuat di awal.

Beberapa ketentuan tentang hibah yang harus dipahami antara lain :

1. Pembatasan hibah; Pasal 210 ayat (1) KHI mengatur pembatasan hibah yang boleh diberikan yaitu bahwa seseorang dapat menghibahkan hartanya sebanyak-banyaknya $\frac{1}{3}$ harta bendanya kepada orang lain dimana orang tersebut berumur sekurang-kurangnya 21 Tahun dan berakal sehat, yang dilakukan tanpa adanya paksaan dan dihadapan dua orang saksi untuk dimiliki.
2. Syarat barang yang dihibahkan; Pasal 210 ayat (2) KHI menyatakan bahwa harta benda yang akan dihibahkan haruslah hak dari pemberi hibah.
3. Hibah kepada anak; mengenai hibah kepada anak diatur dalam Pasal 211 KHI yang menyatakan bahwa hibah yang berasal dari orangtua kepada anak kandungnya dapat diperhitungkan sebagai waris. Jadi ini menganut prinsip bahwa hibah hanya boleh dilakukan $\frac{1}{3}$ dari harta yang

dimilikinya, hibah orangtua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai waris.

4. Hibah seorang yang sedang sakit; seseorang yang dalam keadaan sakit dan ingin menghibahkan harta bendanya harus memperoleh persetujuan ahli warisnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 213 KHI : Hibah yang diberikan pada saat pemberi hibah dalam keadaan sakit yang dekat dengan kematian, maka harus mendapat persetujuan ahli warisnya.⁴⁷

Pasal 1666 KUHPerdota menyatakan “hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”. Undang-undang tidak mengakui hibah lain antar orang-orang yang masih hidup.

Ketentuan cara menghibahkan sesuatu telah tercantumkan pada pasal 1682-1687 KUHPerdota. Ketentuan Pasal 1683 KUHPerdota mengungkapkan secara tegas “bahwa tiada suatu hibah mengikat si penghibah atau menerbitkan sesuatu akibat yang bagaimanapun selain mulai hari penghibahan itu dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh si penerima hibah sendiri atau oleh seseorang yang dengan suatu akta otentik oleh si penerima hibah itu telah dikuasakan untuk menerima penghibahan-penghibahan yang telah diberikan kepadanya di kemudian hari”. Bilamana penerimaan itu dilaksanakan dengan surat hibah tersendiri, sehingga hal itu bisa dilaksanakan dengan suatu surat autentik berikutnya, yang aslinya harus disimpan sepanjang

⁴⁷ Abdul Manan, 2008, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Hal 140.

dibuat pada masa hidup pemberi hibah, mengenai hibah kepada orang yang kemudian akan ditunjuk, yang mulai berlaku sejak tanggal pemberitahuan penerimaan.

Pada hakekatnya setiap orang perseorangan dan/atau lembaga hukum berwenang untuk memberikan atau menerima suatu hibah, terkecuali penerima hibah itu menurut hukum dinilai tidak cakap untuk melaksanakan perbuatan hukum. Tetapi dalam hal ini terdapat suatu kasus dimana orang tua yang sudah menghibahkan tanahnya di cabut oleh pemberi hibah. Adapun hal yang dapat membantu meringankan masyarakat saat melakukan hibah tanah atau suatu pemindahan hak atas tanah yaitu dengan melihat tugas pertanahan nasional yakni mengelola tanah di negara Indonesia, bertujuan menjamin perlindungan dan kepastian hukum terhadap masyarakat maka diselenggarakanlah pendaftaran tanah berdasar pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah ini bisa dilaksanakan secara sistematis (massal) maupun secara sporadik (secara individu). Tujuan pendaftaran tanah hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum yakni dengan memberikan sertifikat tanah kepada yang betul-betul pemilik tanah. Pengalihan hak atas tanah terhadap pihak lain bisa dilaksanakan dengan cara tukar menukar, pemberian menurut adat, hibah, pendapatan pada perusahaan / inbreng dan hibah wasiat⁴⁸.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwasannya “peralihan hak atas tanah melalui hibah hanya dapat di daftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang memang memiliki

⁴⁸ Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 99.

kewenangan untuk itu menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Adapun kedudukan/daerah kerja PPAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan PPAT yaitu satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Meskipun sudah ada Peraturan Pemerintah yang baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 12 ayat (1) mengatur “daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi namun dalam ayat yang lain yaitu ayat (3) disebutkan ketentuan lebih lanjut mengenai kedudukan / daerah kerja PPAT diatur dengan Peraturan Menteri”. Sesuai Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah, “maka peralihan hak atas tanah melalui hibah ini hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Apabila akta hibah tanah yang dibuat oleh PPAT terdapat cacat hukum, tentunya banyak dampak negatif yang ditimbulkan. Oleh karenanya untuk meminimalisir terjadinya hal tersebut, diperlukan peran PPAT dalam menjalankan tugasnya mengenai hibah tanah.⁴⁹

Pasal 570 KUHPdata juga memuat tentang “hak seseorang setelah menerima hibah, dan penerima hibah juga memiliki hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain”. Di lihat dari pengertian hibah juga dapat diketahui bahwa hibah ialah tindakan hukum yang

⁴⁹ Anidya Khana Vinuris, Nur Chanifah, Supriyadi, 2023, "Kedudukan PPAT dalam Hibah Hak atas Tanah dengan Persetujuan sebagian Anak dan Perlindungannya", *Jurnal Hukum*, Vol. 2,, <https://notarylaw.journal.ulm.ac.id/index.php/nolaj/article/download/11/33>, (diakses 2 April 2023).

bertujuan guna mengalihkan hak milik yang dipindahkan dengan disengaja pada pihak lain. Pengalihan hak dilaksanakan ketika pemegang hak masih hidup dan termasuk sebagai perbuatan hukum yang sifatnya tunai, terkecuali dalam hibah wasiat.⁵⁰ Perbuatan hibah tidak sama dengan pewarisan. Hibah terjadi pada saat seorang penghibah masih hidup saat melaksanakan pemberian dilakukan, sementara pewarisan terjadi dikarenakan meninggalnya seseorang dan meninggalkan harta kekayaan.

Hibah hanya dapat diberikan atas barang-barang yang sudah ada. Bilamana hal ini dilaksanakan pada benda yang hanya bertahan lama, sehingga hibah menjadi batal.⁵¹ Konsekuensi pembatalan pada hakikatnya sama antara batal demi hukum, *non existent* atau bisa dibatalkan, yakni ketiganya menyebabkan tidak berlakunya perbuatan hukum itu atau perbuatan hukum tidak berakibat hukum atau tidak adanya sesuatu yang pokok/esensi pada perjanjian tersebut. Oleh karena itu, mengenai sebab-sebabnya, tidak ada gunanya tidak dipenuhinya syarat-syarat objektif, tidak terpenuhinya syarat-syarat yang menjadi hakikat perjanjian, dan tidak dipenuhinya bentuk formal yang disyaratkan/diatur oleh Undang-Undang peraturan saat ini, yang disebut batal *non existent*. Perbedaan ketiganya adalah:⁵²

1. Batal demi hukum, oleh karena itu perbuatan hukum yang dilaksanakan tidak mempunyai konsekuensi hukum sejak tindakan hukum itu terjadi.

⁵⁰ Boedi Harsono, 2003, "*Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*", Djambatan, Jakarta, Hal. 333.

⁵¹ R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, Hal. 95.

⁵² Mulyoto, 2012, *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, Hal. 45.

Pada prakteknya akan batal hukum berdasar dari keputusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap;

2. Dapat dibatalkan, sehingga perbuatan hukum yang dilaksanakan tidak mempunyai akibat hukum sejak pembatalannya terjadi dan dalam hal pengesahan atau pembatalan tindakan hukum itu bergantung pada pihak tertentu sehingga menimbulkan batalnya perbuatan hukum. Akta yang dapat dibatalkan dengan sanksi, masih sah dan mengikat secara hukum apabila tidak ada putusan pengadilan yang mempunyai akibat hukum yang menghapuskan akta itu secara tetap;
3. *Non existent*, sehingga perbuatan hukum yang telah selesai itu tidak ada, karena tidak terpenuhinya hakikat suatu perjanjian atau tidak terpenuhinya salah satu atau seluruh komponen perbuatan hukum tertentu. Secara dogmatis, sanksi *non existen* tidak memerlukan putusan pengadilan, tetapi dalam prakteknya selalu dibutuhkan keputusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap dan akibatnya juga tetap, misalnya tidak sah menurut hukum.

UUPA menyebutkan bahwasannya hak atas tanah bisa beralih dan dialihkan. Beralihnya hak atas tanah terhadap pihak lain, dapat melalui proses hibah tanah yang merupakan pemberian salah satu orang kepada pihak lain atau orang lain tanpa diberikan ganti atau upah dalam bentuk kontra prestasi yang lain diberikan dengan ikhlas tanpa kontra prestasi sukarela, dalam praktiknya hibah ini sudah berlangsung lama di masyarakat dari dulu hingga sekarang, pemilik hibah menghendaki agar hartanya dapat disalurkan sesuai

dengan kehendak pemilik harta dan juga pemilik ingin mengetahui kepada siapa hartanya diberikan sebelum pemberi hibah meninggal dunia dan oleh karenanya pengalihan hak atas tanah karena hibah harus dilaksanakan berdasar pada ketentuan yang berlaku yaitu Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁵³

Pengalihan hak atas tanah seperti hibah sendiri harus didasarkan menurut peraturan yang diberlakukan dan demi menjamin kepastian hukum, sehingga pengalihan hak atas tanah tersebut harus berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 terkait Pendaftaran Tanah, seperti telah direvisi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 terkait Pendaftaran Pertanahan mengatur bahwa “apabila hak yang dihibahkan sudah tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hibah dan apabila hak yang dihibahkan belum tertentu maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada ahli waris dan penerima hibah sebagai harta bersama.”

Dari uraian pembahasan permasalahan tersebut, sehingga berkesimpulan bahwasanya Tempat Kedudukan PPAT Terkait Kewenangannya dalam Membuat Akta Hibah Hak Atas Tanah yaitu satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya.

Kedudukan PPAT dalam mengeluarkan akta hibah memerlukan pertanggungjawaban hukum atas tindakan yang dilaksanakan. Oleh karena itu, PPAT harus mematuhi tata cara yang tercantumkan pada undang-undang dan

⁵³ Weldo Parinussa, Barzah Latupono, and Merry Tjoanda, 2021, “Pemberian Harta Waris Kepada Ahli Waris Dari Perkawinan Pertama dan Kedua Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmiah Hukum*, TATOHI, 1, No. 4 (2021), Hal 356-363.

semua peraturan pemerintah mengenai hibah hak atas tanah. Seluruh prosedur tersebut harus dipatuhi agar akta hibah hak atas tanah yang ditetapkan oleh PPAT dapat berlaku efektif sesuai hukum. Pembuatan akta yang tidak memenuhi prosedur pembuatan akta PPAT bisa mengakibatkan resiko terhadap hibah hak atas tanah.⁵⁴

Ketentuan pasal 1682 KUH Perdata menentukan bahwasanya “hibah harus dilakukan dengan akta notaris / PPAT jika tidak maka hibah itu batal”. Undang-Undang memberi wewenang bagi pejabat umum dalam pembuatan akta hibah yaitu PPAT sesudah diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomot 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah, bahwasanya “tiap pemberian dalam bentuk hibah berupa tanah dan / atau bangunan harus dibuatkan secara tertulis dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana diatur pada Pasal 37 ayat (1).”⁵⁵

B. Akibat Hukum Penandatanganan Akta Hibah Hak Atas Tanah diluar Kedudukan PPAT

PPAT melakukan pembuatan hibah ketika timbul perbuatan hukum di mana pihak pertama memberikan hak atas tanah terhadap pihak kedua dengan “cuma-cuma”. Cuma-cuma artinya tidak perlu membayar, dengan demikian pada akta hibah tidak tercantumkan harga seperti pada akta jual beli. Selama praktik sehari-hari, sebagian besar akta hibah dilaksanakan atas permintaan

⁵⁴ Eprints.undip.ac.id

⁵⁵ Pasal 37 ayat (1) : “Peralihan hak atas 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”.

orang tua yang hendak memberikan kepada anak cucunya secara cuma-cuma. Hibah dari satu orang kepada orang yang tidak mempunyai hubungan darah sangatlah jarang. Mayoritas orang berpendapat bahwasanya kekuatan akta hibah mempunyai nilai yang lebih rendah daripada akta jual beli. Ada yang menganggap bahwasannya akta hibah di kemudian hari akan rawan dikenakan tuntutan hukum, yang kemungkinan besar yaitu tuntutan dari ahli warisnya. Untuk mengantisipasi atau sekiranya mengurangi kemungkinan terjadinya tuntutan hukum, sehingga pada saat penyusunan akta PPAT, ada baiknya meminta persyaratan tambahan, khususnya surat pernyataan dari calon ahli waris penghibah yang mengatakan bahwasannya mereka menyetujui dan mengetahui hibah tersebut, dengan demikian berjanji tidak akan menuntut apa pun di masa depan atas hibah tersebut.

Penghibahan termasuk tergolong dalam perjanjian cuma-cuma (Bahasa Belanda *OM niet*), dimana kata “cuma-cuma” diperlihatkan adanya prestis yang dilakukan oleh salah satu pihak saja, sementara pihak yang lain tidak usaha untuk menyerahkan kontra prestisnya sebagai suatu imbalan, sehingga dinyatakan sebagai perjanjian sepihak. Sebab umumnya orang berkomitmen pada satu pencapaian karena ingin menerima kontraprestasi.

“Penghibahan hanya dapat meliputi barang-barang yang sudah ada, penghibahan dari barang-barang yang belum menjadi milik penghibah adalah batal” (Pasal 1667 KUHPerdara). Pada perihal ini, hibah tidaklah sama dengan akad jual beli, bilamana pada jual beli penjual wajib memberi perlindungan pada pembeli, jadi dalam hibah penghibah tidak wajib

melindungi penerima hadiah, bilamana ternyata harta yang dihibahkan bukanlah hak milik si pemberi, sehingga penghibah tidak mempunyai kewajiban untuk melindungi penerima hadiah. Ini bisa dipahami sebab perjanjian hibah adalah suatu perikatan bersifat cuma-cuma, dimana penerima hibah tidak akan dirugikan apabila hibah atau benda yang dibatalkan itu ternyata bukan merupakan hak miliknya.

Menurut KUHPerdata, hibah hanya bersifat obligator yaitu belum mengalihkan hak kepemilikan, sebab hak milik hanya dapat dialihkan dengan cara *levering* atau dengan penyerahannya yang yuridis. Dinyatakan bahwa hibah bukanlah penjualan atau penukaran, melainkan sebagai *title* bagi pengalihan hak milik.⁵⁶

Penghibah tidak dapat menjanjikan bahwasannya akan tetap mempunyai hak untuk menjual dan memberikannya pada orang lain suatu barang yang tergolong pada penghibahan itu. Jenis hibah ini, yang hanya berupa barang saja dianggap tidak sah (KUHPerdata Pasal 1668). Penghibah meminta janji untuk tetap mempunyai hak untuk menjual atau menyerahkan barang terhadap orang lain artinya hak milik atas barang tersebut adalah miliknya, sebab hanya pemiliknya yang bisa menjual atau menghibahkan barang tersebut bagi orang lain, bertentangan dengan hakikat dan sifat dari penghibahan itu. Tentu saja janji semacam itu membuat penghibahan menjadi tidak sah, padahal sebetulnya hanya sekedar memberikan hak untuk menikmati hasilnya.

⁵⁶ Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, Hal. 23.

Suatu hibah menjadi batal apabila penghibahan itu diberikan dengan syarat bahwasannya penerima hibah harus membayar utang-utang atau biaya-biaya lain, kecuali yang ditentukan pada akta hibah itu sendiri atau pada daftar yang menyertainya (KUHPerdota Pasal 1670).

Menurut ketentuan ini diketahui bahwasanya boleh untuk menjanjikan, bahwa penerima hibah akan melunasi utang si penghibah, tetapi bila hal itu dinyatakan secara jelas, sehingga janji itu tidak menjadikan hibah itu batal.

Ketentuan-ketentuan di atas, yang terdapat dalam perjanjian hibah, yang berlaku bagi penerima hibah, sering disalahartikan sebagai beban. Pasal 1670 KUH Perdata menggunakan kata syarat. Perbedaan antara syarat dan beban yaitu dalam kaitannya dengan suatu syarat, yang berkaitan bebas, dengan artian penerima hibah bisa menerima atau menolaknya, sementara beban bersifat mengikat sebagai suatu kewajiban yang bersyarat.

KUHPerdota mengenal 2 (dua) jenis penghibahan, antara lain :

- a. *Formale schenking* (penghibahan formal) ialah hibah dalam artian sempit, sebab perbuatan hibah hanya memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1666 KUHPerdota, semisal persyaratan cuma-cuma.
- b. *Materiele schenking* (penghibahan materil) adalah pada hakikatnya pemberian, semisal seseorang menjual rumah dengan harga murah. Berdasar pada Pasal 1666 KUHPerdota, penghibahan tersebut bukan

merupakan pemberian, namun menurut definisi yang luas, hal-hal diatas bisa dianggap sebagai pemberian.⁵⁷

1. Syarat Sahnya Hibah

Perjanjian diyakini sah bilamana memenuhi beberapa syarat yang tercantumkan pada Pasal 1320 KUHPdata, yakni:⁵⁸

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Setiap orang telah memberi persetujuan atau sepakat bilamana semua orang memang menginginkan apa yang sudah disepakati, jika demikian maka kesepakatan itu benar-benar sebagai pertemuan antara dua kehendak, di mana kehendak yang satu memenuhi pihak yang lain dengan apa yang dikehendakinya.

Pertanyaan yang biasa diajukan pada hubungan ini yaitu kapan terjadinya suatu kesepakatan itu. Pada kenyataannya permasalahan tersebut tidak akan muncul bilamana para pihak yang membuat perjanjian sepakat, namun pada kenyataannya dalam masyarakat hukum tidak selalu seperti ini, namun sebagian perjanjian yang terjadi antar para pihak melalui surat, hal ini menyebabkan permasalahan kapan terjadinya perjanjian, ini menjadi pertanyaan penting sebagai alasan mengapa suatu perjanjian harus tunduk pada asas kosesualitas ketika suatu kesepakatan terjadi adalah karena suatu perjanjian sudah terjadi.

b. Kecakapan para pihak yang membuat perikatan

⁵⁷ Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bhakti, Bandung, Hal. 5.

⁵⁸ Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, PT Cipta Aditia, Bandung, Hal. 126.

Hakikatnya setiap orang cakap dalam pembuatan suatu perjanjian, selain diyakini tidak cakap oleh Undang-Undang (pasal 1329 KUHPerdara). Pada Pasal 1330 KUHPerdara, perkara-perkara yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat perjanjian antara lain:

1) Orang belum dewasa

Orang yang belum dewasa adalah orang yang belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun dan belum pernah kawin, untuk orang yang belum dewasa dalam melakukan hubungan hukum harus diwakili oleh orang tua atau wali.

2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan

Yang dimaksud orang ditaruh di bawah pengampunan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, dan seorang pemboros harus ditaruh di bawah pengampunan, walaupun ia kadang-kadang cakap pikirannya (Pasal 433 KUHPerdara).

3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.”

c. Suatu hal tertentu

Sesuatu yang berkaitan dengan objek perjanjian, maka sebuah perjanjian perlu memiliki objek tertentu, yaitu apa yang sudah dijanjikan haruslah dengan suatu barang yang benar-benar jelas atau pasti. Persyaratan ini harus menentukan kewajiban debitur, bilamana

terjadi perselisihan, barang-barang yang tercantum pada perjanjian sekurang-kurangnya harus disebutkan secara jelas jenisnya.⁵⁹ Berdasar pada pasal 1332 ayat (1) KUHPerdara, “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok dalam suatu perjanjian”. Kemudian, Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara menyatakan “barang yang akan ada di kemudian hari dapat juga menjadi pokok suatu perjanjian.”

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal pada sebuah perjanjian yaitu berkaitan dengan yang isinya tidak berlawanan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan perundang-undangan. Oleh karena itu, yang menjadi perhatian undang-undang yaitu isi perjanjian, yang menguraikan tujuan yang hendak diwujudkan.

2. Syarat-Syarat Hibah

Hibah adalah suatu akad yang bersifat mempererat tali silaturahmi antar manusia, tetapi sebagai suatu perbuatan hukum suatu hibah memiliki rukun-rukun dan syarat-syarat yang wajib dipatuhi baik oleh pemberi ataupun bagi penerimanya. Oleh karena itu, bilamana salah satu syarat atau rukun hibah tidak dipenuhi, sehingga hibah menjadi tidak sah. Terdapat sejumlah rukun hibah yakni :

- a. Adanya ijab dan kabul memperlihatkan adanya peralihan hak milik dari seseorang (penghibah) terhadap orang lain (penerima hibah).

⁵⁹ Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, Hal. 136.

Dengan kata lain, bentuk ijab dapat mengandung makna memberi. Mengenai qabul (penerimaan dari pemberian hibah), para ulama punya pandangan berbeda. Imam Syafi'i dan Imam Maliki mengemukakan bahwasanya harus ada pernyataan penerimaan (qabul) dari penerima hibah, dikarenakan qabul termasuk dalam rukun.

Sementara, bagi ulama Madzab Hanafi, qabul tidak termasuk dalam rukun hibah. Oleh karena itu, *shigat* (bentuk) hibah hanyalah dengan ijab (pernyataan ketika memberi).

- b. Adanya orang yang memberi hibah dan ada pula yang menerima hibah. Oleh karena itu, apa yang diserahkan secara benar dan utuh harus menjadi milik pemberi hibah dan pemberi haruslah orang yang mempunyai kecakapan penuh untuk bertindak secara hukum. Dengan demikian, harta milik orang lain tidak dapat dihibahkan. Begitu pula hibah orang gila atau anak kecil. Syarat penting lainnya bagi pemberi hibah yaitu bahwasannya tindakan hukum harus diambil sesuai dengan hati nuraninya dan tanpa paksaan dari luar.
- c. Adanya harta yang akan dihibahkan, disertai syarat harta tersebut menjadi sepenuhnya milik si penghibah (tidak dicampur dengan barang orang lain) dan sebagai harta bermanfaat yang diakui agama. Oleh karena itu, bilamana barang yang dihibahkan tidak berwujud, barang tersebut hanya khayalan, atau barang yang dihibahkan

merupakan benda yang diharamkan secara agama, sehingga hibah tersebut tidaklah sah.⁶⁰

Beberapa syarat hibah supaya suatu perjanjian hibah menjadi sah dan bisa dilakukan bilamana syarat-syarat berikut ini dipenuhi:

a. Syarat-syarat bagi penghibah

- 1) Barang-barang yang dihibahkan ialah hak milik pemberi hibah; Sehingga, menghibahkan barang milik orang lain adalah tidak sah.
- 2) Penghibah bukanlah orang yang diberi batasan hak sebab alasan apapun.
- 3) Penghibah ialah orang yang cakap bertindak secara hukum (dewasa dan tidak kurang akal).

b. Syarat-syarat bagi penerima hibah

Bagi penerima hibah diharuskan seseorang yang betul-betul hadir secara fisik pada saat hibah diberikan. Maksud dari betul-betul yaitu seseorang tersebut (penerima hibah) telah lahir. Serta tidak mempermasalahkan apakah dia masih anak-anak, kurang pintar atau sudah dewasa.

Siapapun boleh menerima hibah, apapun keadaan fisik atau kondisi mentalnya. Oleh karena itu, memberikan hibah kepada bayi yang masih didalam kandungan termasuk tidak sah.

c. Syarat-syarat untuk benda yang dihibahkan

- 1) Benda bersangkutan betul-betul ada;

⁶⁰ Syafie Hassanbasri, 3 Oktober 2001, *Ensiklopedia Islam, Hibah*, Kompas, Jakarta.

- 2) Benda bersangkutan memiliki nilai;
- 3) Benda bersangkutan boleh dimiliki, diterima untuk diedarkan dan boleh dipindahkan;
- 4) Penghibahan benda bersangkutan bisa dipisahkan dan diberikan kepada penerima hibah⁶¹.

3. Penarikan Kembali Hibah

Penarikan kembali mengenai hibah termasuk tindakan yang tidak diperbolehkan dan hukumnya haram, walaupun pemberian hibah tersebut terjadi antara saudara kandung atau suami istri. Yang boleh dicabut hanya hibah yang diberikan atau dilaksanakan oleh orang tua terhadap anaknya. Hibah tidak bisa ditarik kembali dan karenanya tidak bisa dibatalkan, terkecuali memuat hal berikut:

- a. Bilamana syarat-syarat hibah tersebut tidak dipenuhi oleh penerima hibah

Barang-barang yang dihibahkan tetap menjadi milik pemberi hibah atau dapat diminta kembali dengan bebas dari segala pungutan dan hak gadai yang dapat dibebankan oleh penerima hibah atas barang-barang tersebut serta hasil-hasil dan pencapaian-pencapaian yang sudah dinikmati oleh penerima hibah karena kegagalan untuk memenuhi persyaratan-persyaratan dari hibah tersebut. Pada perihal ini pihak penghibah dapat melaksanakan haknya terhadap pihak ketiga

⁶¹ Chairiumam Pasribu, Suhawadi, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta.

yang mempunyai barang yang dihibahkan terhadap pihak yang menerima hibah itu sendiri.

- b. Bilamana penerima hibah melakukan kesalahan atau ikut serta dalam kerjasama untuk melakukan pembunuhan atau tindak pidana lain terhadap diri penghibah.

Harta yang sudah dihibahkan tidak dapat disengketakan bila harta tersebut hendak atau sudah dipindahtangankan, dihipotekkan, atau dibebani hak harta benda lainnya oleh penerima hibah, terkecuali jika sudah diajukan dan didaftarkan di pengadilan untuk membatalkan penghibahan tersebut, serta dimasukkan dalam pemberitahuan pada KUHPerdota pasal 616. Segala pemindahtanganan, penghipotekkan, atau beban lain yang dilaksanakan oleh penerima hibah setelah pendaftaran tidak tersebut ialah gagal, bilamana tuntutan tersebut dimenangkan kemudian.

- c. Bilamana penghibah jatuh miskin, sedangkan yang diberi hibah menolak memberikan nafkah terhadapnya.

Harta yang sudah diberikan kepada penghibah, namun penerima hibah tidak memberi nafkah, maka hibah yang sudah diberikan bisa ditarik atau dicabut sebab pemberian nafkah tidak dilaksanakannya.⁶²

Tidak ada kemungkinan untuk ditarik kembali, bermakna hibah itu sebuah perjanjian dan KUHPerdota pasal 1338 menyatakan “semua

⁶² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bagian Empat, *Pencabutan dan Pembatalan Hibah*.

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian hibah ini tidak ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak dan karena alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”.

Sebagian Kantor Pertanahan juga memberlakukan syarat tambahan berbentuk Surat Pernyataan dari Penghibah yang menyatakan bahwasannya “nilai hibah tersebut tidak lebih dari sepertiga hartanya”. Ketentuan ini hendaknya tidak berlaku secara umum tetapi hanya diberlakukan bagi individu yang menganut atau tunduk agama Islam, dikarenakan ketetapan ini hanya berlaku bagi hukum Islam, oleh karena itu persyaratan ini tidak perlu diberlakukan bagi mereka yang bukan beragama Islam. Objek akta hibah ialah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah bisa sebidang tanah kosong, tetapi bisa juga berserta dengan bangunan yang berada di atasnya.⁶³

Di Indonesia ada asas pemisahan horizontal, maka hanya boleh menghibahkan tanah (meskipun di atasnya ada bangunan), tetapi boleh juga sekaligus menghibahkan tanah dan bangunan. Tapi hal ini harus dipahami bahwasannya pemberian hak atas tanah dan bangunan di atasnya dilaksanakan dengan akta PPAT. Bilamana yang dihibahkan hanya bangunan saja sehingga tidak dilakukan dengan akta PPAT, akan tetapi dengan akta yang ditandatangani dibawah tangan atau akta notaris.

⁶³<https://prodi4.stpn.ac.id/wp-content/uploads/2020/2020/Modul/Semester%207/MODUL%20AKTA%20PERALIHAN%20FINAL%202019/MODUL%20AKTA%20PERALIHAN%20FINAL%202019.pdf>

Beberapa jenis hak atas tanah yang bisa dibuatkan akta hibah oleh PPAT yaitu :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Bangunan (HGB);
3. Hak Pakai;
4. Hak Guna Usaha (HGU).⁶⁴

PPAT ialah pejabat publik yang berkewenangan dalam pembuatan akta-akta otentik yang berhubungan dengan perbuatan hukum tertentu yang terkait hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998), termasuk akta hibah. Sehingga, PPAT dalam membuat akta haruslah akta yang dapat diandalkan dan bisa dijadikan sebagai alat bukti tertulis. Mengingat fungsi PPAT adalah pejabat publik yang menyajikan bukti-bukti tertulis berbentuk akta otentik, keberadaan PPAT sangat penting dan dibutuhkan masyarakat luas. Salah satu alat bukti dalam perkara tersebut yaitu akta, termasuk akta hibah hak atas tanah. Akta ialah suatu dokumen yang ditandatangani yang berisikan fakta-fakta yang mendasari suatu hak atau kewajiban, yang dibuat sejak awal sebagai alat pembuktian.⁶⁵

PPAT memiliki kewajiban administratif untuk menyimpan dan merawat protokol PPAT yang meliputi Daftar Akta, Akta Asli, Arsip Laporan Agenda, Warkah Pendukung Akta, dan dokumen lainnya. Selain

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, 2013, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, Cetakan ke-2, Hal. 151.

kewajiban administratif tersebut, PPAT memegang kewajiban lain, di antaranya:

1. Menyampaikan setiap akta yang dibuatnya (kecuali akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) kepada Kantor Pertanahan untuk di daftar dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta dibuat.
2. Menyampaikan pemberitahuan penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan tanda terima dari Kantor Pertanahan.
3. Dalam hal ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah BPN Republik Indonesia, PPAT wajib menerima protokol dari PPAT yang berhenti menjadi PPAT.
4. Berkantor dalam daerah kerjanya dengan memasang papan nama PPAT.
5. Menurunkan papan nama PPAT pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.
6. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya (dahulu juga kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB) mengenai laporan bulanan ini harus dibuat berdasarkan Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agraria / Kepala BPN dan Direktur Jenderal Pajak Nomor :

SKB-2 Tahun 1998, KEP-178/PJ/1998 yang ditetapkan dan mulai berlaku sejak tanggal 27 Agustus 1998.”⁶⁶

Sesuai ketentuan Surat Keputusan Bersama, yang harus dilaporkan oleh PPAT yaitu akta-akta PPAT yang sifatnya tidak memindahkan hak atas tanah, dengan demikian akta-akta yang tidak memindahkan hak atas tanah tidak harus di laporkan. Pada dasarnya pelaporan kepada Kantor Fiskus tersebut terutama untuk memeriksa besarnya dan menentukan apakah pajak yang terutang akibat peralihan hak atas tanah telah dibayar oleh wajib pajak atau belum. Pada sebagian praktik, hanya PPAT yang melaporkan seluruh akta yang dibuatnya termasuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang seharusnya tidak perlu dilaporkan.

Sebagai pejabat umum, PPAT berperan penting dalam memberi jaminan ketertiban, dan kepastian, perlindungan hukum melalui akta autentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Dapat dikatakan bahwa akta PPAT sebagai alat bukti yang kuat dan bilamana terjadi perselisihan di Pengadilan akta PPAT memberi suatu kesempurnaan pembuktian, kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, sehingga seperti yang dinyatakan oleh Pasal 1870 KUHPerdara “suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.

⁶⁶ <https://pppm.stpn.ac.id/wp-content/uploads/2020/12/Buku-Tuntunan-Pembuatan-Akta-Tanah.pdf>

Ketika menjalankan tugas dan kewenangannya, PPAT berpedoman kepada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT dan Kode Etik Jabatan PPAT. Hal ini dilakukan untuk menghindari permasalahan hukum yang akan muncul di hari kemudian, baik terhadap dirinya sendiri maupun akta yang dibuatnya. Akta atau surat yang autentik bisa dipercaya sebagai alat bukti yang paling sempurna.⁶⁷ Menjaga merahasiakan atau segala hal yang sehubungan dengan akta dan surat lainnya sangatlah penting, hal ini guna melindungi kepentingan seluruh pihak yang berkaitan dengan akta tersebut.⁶⁸

Kedudukan / Daerah kerja PPAT yaitu satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya (PP RI Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 12 ayat (1)). Lebih lanjut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 13 ayat (1) menjelaskan : “apabila suatu wilayah Kabupaten / Kotamadya di pecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten / Kotamadya, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang tentang Pembentukan Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten / Kotamadya semula harus memilih salah satu wilayah Kabupaten / Kotamadya sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila

⁶⁷ Baharudin, 2014, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah”, *Jurnal Hukum*, Universitas Bandar Lampung, Hal 2.

⁶⁸ Habib Adjie, 2014, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, Hal. 12.

pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten / Kotamadya letak Kantor PPAT yang bersangkutan”.

Dari penjelasan tersebut maka PPAT harus melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya, misalnya dalam menandatangani akta hibah hak atas tanah PPAT harus menandatangani di wilayah kerjanya meskipun sudah ada kesepakatan antara pihak pemberi hibah dan penerima hibah untuk melakukan tanda tangan akta hibah di daerah tertentu tetapi bukan wilayah kerja PPAT maka hal itu tidak dapat dilakukan.

Secara umum, Kantor Pertanahan memiliki wilayah kerja yaitu salah satu Kota atau Kabupaten, tetapi tidak selalu demikian, misalnya Kota Surabaya mempunyai 2 kantor pertanahan yakni Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 dan Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2. Luas kawasan wewenang Kantor Pertanahan Kota 1 hanya sebagian dari wilayah Kantor Pertanahan Kota Surabaya, sementara wilayah wewenang Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2 hanya sebagian dari Wilayah Kota Surabaya, yakni seluas wilayah Kota Surabaya dikurangi wilayah wewenang Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1. Sebab wilayah kewenangan PPAT merupakan wilayah kantor pertanahannya (bukan satu wilayah kabupaten/kota), sehingga kewenangan PPAT (misalnya) di Surabaya

hanya sebatas pada wilayah pengerjaan Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 atau Kota Surabaya 2, bukan keseluruhan wilayah Kota Surabaya.⁶⁹

Prinsip negara hukum ialah memastikan ketertiban, perlindungan, dan kepastian hukum berdasarkan keadilan dan kebenaran. Ketertiban, kepastian, dan perlindungan hukum menghendaki jalannya hukum pada kehidupan bermasyarakat mempunyai bukti-bukti yang secara jelas mendefinisikan hak dan kewajiban individu sebagai subyek hukum di masyarakat, serta dengan hibah hak atas tanah harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berkewenangan, mengenai perihal ini PPAT dikarenakan PPAT mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta di bidang pertanahan yang sifatnya otentik.

Akta otentik adalah suatu instrumen bukti yang paling kuat dan terpenuh, yang berperanan penting pada segala hubungan hukum dalam kehidupan manusia. Dengan akta otentik bisa dipastikan hak dan kewajiban para pihak, memberi jaminan kepastian hukum dan mengantisipasi terjadinya perselisihan di hari kemudian.⁷⁰

Berkenaan dengan peraturan yang berkaitan dengan PPAT tidak ditemukan ketentuan mengenai akibat hukum penandatanganan akta diluar wilayah jabatan PPAT terhadap keotentikan akta PPAT. Hal ini berbeda dengan UUJN yang secara jelas memuat larangan dan sanksi mengenai

⁶⁹ <https://pppm.stpn.ac.id/wp-content/uploads/2020/12/Buku-Tuntunan-Pembuatan-Akta-Tanah.pdf>

⁷⁰ Baharudin, 2014, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah”, *Jurnal Hukum*, Dosen Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung Jl. ZA Pagar Alam No. 26 Labuhan Ratu Bandar Lampung, <https://jdihn.go.id/files/878/441-831-1-SM.pdf>

akibat hukum terhadap Notaris dan akta yang dibuat di luar wilayah jabatan. PPAT hanya dibatasi terhadap obyek yang ada di wilayah kerjanya tetapi tidak dibatasi tempat dimana PPAT harus menandatangani akta. Tentang larangan menandatangani akta diluar wilayah jabatan PPAT baru ditemukan pada ketentuan sanksi berupa pelanggaran berat yang termuat pada Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1/2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT, yakni Pasal 28 angka (4) huruf c yaitu “melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3)”. Pada ketentuan tersebut secara jelas melarang PPAT melaksanakan pembuatan akta di luar kawasan kerjanya serta sanksi hukum bagi PPAT itu sendiri, namun tidak dijelaskan mengenai akibat hukum kepada akta yang dibuat oleh PPAT tersebut.

Hasil penelitian mengungkapkan bahwasannya akibat hukum mengenai akta PPAT yang ditandatangani oleh PPAT di luar wilayah jabatannya, selain yang dimaksudkan oleh Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, serta tanpa keterangan-keterangan yang dapat diyakini sebagai alasan yang sah maka akta tersebut cacat secara prosedural, sehingga dapat dimohonkan pembatalan ke Pengadilan Umum, karena berdasarkan prosedur pembuatan akta, PPAT

hanya boleh menandatangani akta tersebut dalam daerah kerjanya dan bentuk tanggung jawab PPAT terhadap akta PPAT yang mempunyai kecacatan hukum yaitu PPAT dapat dikenai sanksi administratif, sanksi perdata dan sanksi pidana.⁷¹

1. Sanksi Administratif

Dalam melaksanakan kewajibannya, PPAT mempunyai beberapa kewenangan, namun dalam kewenangannya PPAT juga mempunyai sanksi atau konsekuensi atas pelanggaran kewenangan, baik karena kesalahan ataupun kekeliruan tindakannya sendiri dalam permasalahan administratif, atau dapat juga dianggap hal administratif oleh PPAT dalam melaksanakan fungsinya yang berperan membuat akta otentik mengenai tanah, dengan demikian hal ini tentunya dapat menyebabkan akibat hukum atau sanksi.

Berdasarkan aturan yang tertuang pada Kode Etik PPAT, PPAT sebagai pejabat publik harus bertumpu pada sikap cermat, ketelitian dan kehati-hatian dalam melaksanakan kewenangan atau fungsinya, sebab PPAT menunjukkan profesionalitasnya, baik secara teoritis ataupun praktis. Sehingga, bilamana seorang PPAT kekeliruan dalam melaksanakan suatu perbuatan yang menjadikan perbuatan itu cacat hukum, sehingga ia dapat dinyatakan sudah melakukan penyalahgunaan kekuasaan, dikarenakan PPAT yang terlibat mengetahui bahwasannya setiap pejabat publik yang berwenang

⁷¹ <https://repository.unair.ac.id/60095/>

diperbolehkan oleh Undang-Undang, sehingga PPAT diharuskan untuk melaksanakan perbuatan sebagaimana kewenangannya. Adapun sanksi yang bisa dikenakan PPAT didasarkan pada ketentuan Kode Etik PPAT Pasal 6 ayat (1) yang mengatur sanksi antara lain:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

2. Sanksi Perdata

Selain bisa dikenakan sanksi administrasi, PPAT pula bisa dikenai sanksi perdata, perihal ini disebabkan oleh keinginan pihak-pihak yang terlibat, karena perbuatan hukum seseorang PPAT tidak memenuhi syarat formil dan aspek materil dalam membuat akta. Terkait penandatanganan akta hibah hak atas tanah, diluar kedudukan PPAT, terlihat jelas bahwasannya PPAT melanggar hukum. Dalam peraturan yurisprudensi terdapat 4 kriteria penilaian sebagai faktor yang dapat dikategorikan sebagai tindakan melanggar hukum, yaitu dilakukan atau tidak dilakukannya suatu perbuatan yang bertolak belakang dengan kewajiban hukum pencipta, melanggar kaidah-kaidah kesusilaan, melanggar hak subjektif orang lain, melanggar ketelitian, kepatuhan, dan kehati-hatian dalam pergaulan dengan orang dan harta

benda. Untuk mengkaji unsur-unsur perbuatan, kerugian, kesalahan, dan hubungan sebab akibat seseorang, sah atau tidaknya perbuatan itu, dengan demikian bilamana perbuatan itu dilakukan, sehingga PPAT bisa dikenakan ganti rugi serta bunga atas kerugian yang diakibatkan PPAT diperuntukkan bagi pihak yang merasa dirugikan.

3. Sanksi Pidana

Sanksi dapat dikenakan kepada seorang PPAT selama PPAT tersebut sudah membuat tindak pidana atau kejahatan lain seperti memalsukan akta otentik atau penandatanganan akta hibah diluar kedudukan PPAT. Persyaratan formil dan materil sebagai aspek yang harus terpenuhi untuk membuat suatu akta otentik terkait kasus menandatangani akta hak atas tanah sebagai tugas PPAT. Dengan demikian, perihal penandatanganan akta hibah hak atas tanah diluar kedudukan PPAT mendapat sanksi pidana seperti yang dimaksudkan oleh Pasal 264 KUHP dengan ancaman pidana penjara maksimal 4 (empat) tahun.⁷²

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) merupakan organisasi/perkumpulan para PPAT yang didirikan pada tanggal 24 September 1987, dipercaya menjadi badan hukum (*rechtspersoon*) berdasar pada Keputusan Menteri Kehakiman No. C2 -3281.HT.01.03 Tahun 89, tertanggal 13 April 1989, menjadi satu-satunya tempat

⁷² Andi Pratono, 2019, "Sanksi yang Diterima Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Autentik yang Cacat Hukum (Studi Putusan : PN Jaksel No. 124/PDT.G/2017/PN.JKT.SEL)", *Jurnal Hukum*, No. 2, Vol. 2, <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/6535/4396/15055>, (diakses Desember 2019).

pemersatu bagi seluruh dan setiap orang mengemban dan melaksanakan fungsi jabatan sebagai PPAT untuk menyelenggarakan tugas jabatan umum, seperti yang sudah diakui dan memperoleh pengesahan dari Pemerintah berdasar pada Keputusan Menteri Kehakiman RI di atas dan sudah diterbitkan pada Berita Negara Republik Indonesia Nomor 55, tambahan Nomor 32 tertanggal 11 Juli 1989. Tentunya berbicara tentang akibat hukum bagi seseorang PPAT akan berhubungan dengan Kode Etik tentang PPAT.

Sebagaimana Pasal 1 ayat (2) pada Kode Etik IPPAT Indonesia dengan bunyi : “Kode Etik PPAT dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah : seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan Keputusan Kongres dan / atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT pengganti”.⁷³ Kode etik ini diberlakukan untuk semua PPAT dan para PPAT pengganti, baik menjalankan tugas jabatan (khususnya yang menjalankan tugas jabatan PPAT) maupun pada kehidupan sehari-hari. Terkait sanksi yang bisa diterapkan kepada PPAT juga

⁷³ Denbagusrasjid.fils.wordpress.com

diatur pada Kode Etik PPAT Pasal 6 ayat (1), yaitu anggota yang melanggar Kode Etik bisa dikenakan sanksi berbentuk:⁷⁴

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.”

Pengenaan sanksi di atas, diselaraskan dengan jumlah dan kualitas pelanggaran yang dilaksanakan anggota (Kode Etik PPAT pasal 6 ayat (2)). Sementara itu, besaran sanksi pidana yang akan dikenakan pada PPAT apabila diketahui memberikan data dalam pembuatan akta secara palsu kepada pihak terkait, yakni Pasal 55 KUHP tentang penyertaan.

⁷⁴ www.hukumonline.com

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tempat Kedudukan PPAT Terkait Kewenangannya dalam pembuatan akta hibah hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 12 ayat (1) adalah satu wilayah Provinsi, tetapi dalam ayat (3) disebutkan ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT diatur dengan Peraturan Menteri. Tetapi hingga saat ini juklak (petunjuk pelaksanaan)nya belum keluar sehingga tetap mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya.
2. Mengenai peraturan yang berkaitan dengan PPAT tidak ditentukan ketentuan mengenai akibat hukum penandatanganan akta diluar kedudukan PPAT terhadap keotentikan akta PPAT. Tetapi larangan menandatangani akta diluar kedudukan PPAT ditemukan pada ketentuan sanksi berupa pelanggaran berat yang termuat di Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT serta Peraturan Kepala BPN RI Nmor. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan PPAT yakni Pasal 28 angka (4) huruf c yaitu “melakukan pembuatan akta di daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3)”. Pada ketentuan tersebut secara jelas melarang PPAT melakuksanan

pembuatan akta di luar kedudukan / daerah kerjanya serta sanksi hukum bagi PPAT itu sendiri, namun tidak dijelaskan akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh PPAT tersebut. Jadi kesimpulannya bahwa akibat hukum terhadap akta hibah hak atas tanah yang ditandatangani PPAT diluar kedudukan PPAT, maka akta tersebut cacat secara prosedural, sehingga dapat dimohonkan ke Pengadilan Umum, karena berdasarkan prosedur pembuatan akta, PPAT hanya boleh menandatangani akta tersebut dalam daerah kerjanya dan bentuk pertanggung jawaban PPAT terhadap PPAT yang mengandung cacat hukum PPAT dapat dikenai sanksi administratif, sanksi perdata, dan sanksi pidana.

B. Saran

1. Mengingat pentingnya kedudukan PPAT dalam hibah hak atas tanah dan fungsi PPAT yang cukup signifikan dalam bidang pemberian layanan bagi masyarakat dan meningkatkan sumber pendapatan negara dalam pembangunan nasional diharapkan pemerintah lebih memperhatikan keberadaan PPAT di daerah agar lebih sejahtera dan memberi perlindungan kepada PPAT dalam penyelesaian kasus PPAT, antara lain dengan konsistensi memberikan pembinaan atau penyuluhan secara berkala kepada PPAT dan memperluas kedudukan / daerah kerja PPAT tidak hanya satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya melainkan satu wilayah provinsi.
2. Hendaknya PPAT dalam menjalankan kewajibannya berdasar pada kebijakan perundang-undangan yang diberlakukan serta Kode Etik PPAT

untuk dapat menyediakan pelayanan dan kenyamanan kepada masyarakat sehingga dapat meminimalisir hukuman sanksi terkait adanya larangan/pelanggaran yang dilaksanakan oleh PPAT.



LAMPIRAN

AKTA HIBAH

Nomor:24/2024

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Senin, tanggal 15-01-2024 (limabelas Januari duaribu duapuluh empat), hadir dihadapan saya, Yustica Shopia Noor Tsalatsa, S.H.,M.Kn., yang berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Tanggal 18 November 2018, Nomor 110/KEP-18.11/III/2018, diangkat 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 Brebes, dan berkantor di Jalan KS Tubun Kelurahan Pasarbatang, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

1. Nyonya **LUCY**, lahir di Brebes, pada tanggal 22-10-1972 (duapuluh dua Oktober seribu sembilanratus tujuh puluh dua), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Dahlan No. 03, Kelurahan Pasarbatang, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes, Pemegang Kartu Tanda Penduduk 3325699801124893;-----

Akta Hibah
PPAT : YUSTICA SHOPIA NOOR TSALATSA, S.H.,M.Kn.
Daerah Kerja : Kabupaten Brebes

Halaman 1 dari 5 halaman

----- “Selaku Pemberi Hibah, selanjutnya disebut Pihak Pertama” -----

2. Tuan **RIFQI AULYA RAHMAN**, lahir di Slawi, pada tanggal 15-12-1988 (limabelas Desember seribu sembilanratus delapanpuluh delapan), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Perum Puri Cendana, Desa Grobog, Kecamatan Pangkah, Kabupaten Tegal, Pemegang Kartu Tanda Penduduk 3328900123665444;-----

----- “Selaku Penerima Hibah, selanjutnya disebut Pihak Kedua” -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menghibahhkan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima hibah dari Pihak Pertama:-----

Hak Milik Nomor 2556, Kelurahan Pasarbatang, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 11 November 2023, Nomor : 211/Pasarbatang/2023, seluas 460 m² (empat ratus enampuluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 21.05.06.09.03321, dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB): 55.05.090.005.050.0005.0;-----

Terletak di :-----

Provinsi : Jawa Tengah-----

Kabupaten : Brebes-----

Kecamatan : Brebes-----

Kelurahan : Pasarbatang-----

Jalan : R.A. Kartini No. 23B-Pasarbatang-----

Berdasarkan alat-alat bukti berupa : Sertifikat-----

Hibah ini meliputi pula semua benda-benda yang berada di atas tanah hak milik. Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Objek Hibah”--- Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa hibah ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :-----

----- Pasal 1 -----

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

----- Pasal 2 -----

Objek 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 / atau cacat yang tampak dan / atau tidak tampak.-----

----- Pasal 3 -----

Mengenai hibah ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari Badan Pertanahan Kabupaten Brebes, tanggal 11 November 2023, Nomor 112.-----

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan hibah ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal, 06 November 2023.-----

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut.-----

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

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

----- Pasal 7 -----

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

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini :-----

Yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui hibah dalam akta.-----

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat hibah dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Ny. LUCY

Tn. RIFQI AULYA RAHMAN

Akta Hibah

Halaman 4 dari 5 halaman

PPAT : YUSTICA SHOPIA NOOR TSALATSA, S.H.,M.Kn.

Daerah Kerja : Kabupaten Brebes

Saksi-saksi

(Tn. NAFY)

(Tn. DHANY)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

YUSTICA SHOPIA NOOR TSALATSA, S.H.,M.Kn



Contoh tanda tangan pada salinan akta.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Ny. LUCY

Tn. RIFQI AULYA RAHMAN

Saksi-saksi

(Tn. NAFY)

(Tn. DHANY)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

YUSTICA SHOPIA NOOR TSALATSA, S.H.,M.Kn

SALINAN:-----

Sesuai dengan aslinya

Pejabat Pembuat Akta

Wilayah Kabupaten Brebes

Stempel tanda tangan basah

YUSTICA SHOPIA NOOR TSALATSA, S.H.,M.Kn.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Hadist

Q.S. Al-Baqarah ayat 177

Q.S. Al-Baqarah ayat 262

Hadist Ibnu Abbas

Hadist Al-Nu'man Ibnu Basyir

Buku

Adjie Habib, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung, PT.

Citra Aditya Bhakti, 2009

Adjie Habib, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Bandung, PT.

Citra Aditya Bhakti, 2014

Atmasasmita Romli, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia dan Penegakan*

Hukum, Bandung, Mandar Maju, 2001

HS., Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan ke-2,

Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2016

Harsono Boedi, *Hukum agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-*

Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya), Jakarta, Djambatan,

2003

Hassanbasri Syafiie, *Ensiklopedia Islam, Hibah*, Jakarta, Kompas, 3 Oktober 2001

Kelsen Hans, *Sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum*

Murni, Bandung, Nuansa dan Nusamedia, 2006

- Manan Abdul, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Mertokusumo Sudikno dan Pitlo A, *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*, Cetakan ke-2, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, 2013
- Mulyoto, *Perjanjian (Teknik cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Yogyakarta, Cakrawala Media, 2013
- Ngadino, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta*, Semarang, Universitas PGRI Semarang Press, 2019
- Parlindungan P.A., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 1999
- Parlindungan P.A., *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bagian 1, Bandung, Mandar Maju, 1994
- Parlindungan P.A., *Op. Cit*
- Peranginangin Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, 2007
- Prayuda Dony, *Teori Pertanggungjawaban*, Jakarta, Prenada Media, 2009
- Ramulyo Idris M, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004
- Riyanto Fajar Taufan, *Panduan Lengkap Belajar Cerdas hukum Ke-PPAT-an Bagi Calon Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan Pertama, Semarang, Samudera Biru, 2023
- Soekanto Soerjono, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Edisi Revisi, Cetakan 47, Jakarta, Rajawali Press, 2015

- Soeroso R, *Pengantar Ilmu Hukum*, Edisi 1, Cetakan ke-20, Jakarta, Sinar Grafika, 2018
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, 1996
- Subekti R, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-11, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, 2014
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001
- Suharwadi, Pasribu Chairiumam, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, 1996
- Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014
- Syarifin Pipin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke-1, Bandung, Pustaka Setia, 1999
- Warjiyati Sri, *Memahami Dasar Ilmu Hukum Konsep Dasar Ilmu Hukum*, Cetakan ke-1, Jakarta, Prenada Group (Devisi Kencana), 2018

Jurnal

- Abi Asmana, 2018, "Pengertian Perbuatan Hukum", *Jurnal Ilmu Hukum*, <http://legalstudies71.blogspot.sg/2015/06/pengertian-perbuatan-hukum.html>, (diakses pada tanggal 2 April 2018, pukul 23.50)
- Andi Pratono, 2019, "Sanksi yang Diterima Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Autentik yang Cacat Hukum (Studi Putusan : PN Jaksel No. 124/PDT.G/2017/PN.JKT.SEL)", *Jurnal Hukum*, No. 2, Vol. 2,

<https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/6535/4396/15055>, (diakses Desember 2019).

Anidya Khana Vinuris, Nur Chanifah, Supriyadi, 2023, "Kedudukan PPAT dalam Hibah Hak atas Tanah dengan Persetujuan sebagian Anak dan Perlindungannya", *Jurnal Hukum*, Vol. 2,, <https://notarylaw.journal.ulm.ac.id/index.php/nolaj/article/download/11/33>, (diakses 2 April 2023).

Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah", *Jurnal Hukum*, Dosen Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung Jl. ZA Pagar Alam No. 26 Labuhan Ratu Bandar Lampung, <https://jdihn.go.id/files/878/441-831-1-SM.pdf>

Cindy Amelia Iskandar, 2020, "Notaris Kota Tangerang Yang Melaksanakan Penandatanganan Akta di luar Wilayah Jabatan (Studi Kasus Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 11/B/MPPN/XII/2018)", *Jurnal Hukum Notaris*, Vol 2, hal 134, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>

Ibrahim Hoessein, 15 April 1985, "Problematika Wasiat Menurut Pandangan Islam", *Jurnal Ilmiah*, Makalah yang belum dibicarakan pada seminar FH UI 15 April 1985, Jakarta

Baiq Elsa Ayu Lestari, 2023, "Kedudukan Hukum Hibah Tanah Melalui Akta Dibawah Tangan", *Jurnal Ilmiah*, Fakultas Hukum, Universitas Mataram, <http://eprints.unram.ac.id/41888/>

Jovita Elizabeth & Teddy Anggoro, 2022, "Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus

Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT.TK)”,
Pakuan Law Review (PaLaR), Vol 08, No. 01, Hal. 198-211,
<https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar>

Nevie Maharani Putri & Mohamad Fajri Mekka Putra, 2022, “Akibat Hukum
 Notaris Yang Melaksanakan Penandatanganan Akta RUPS di luar Wilayah
 Jabatan (Studi Kasus Notaris A berkedudukan di Kabupaten Tangerang)”,
Pakuan Law Review (PaLaR), No. 03, Vol 08, hal. 639-650,
<https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar>

Weldo Parinussa, Merry Tjoanda, and Barzah Latupono, 2021, “Pemberian Harta
 Waris Kepada Ahli Waris Dari Perkawinan Pertama dan Kedua Ditinjau
 Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmiah Hukum*,
 TATOHI, 1, No. 4.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 *tentang Undang-Undang Pokok Agraria*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, *Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 *tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah*

Indonesia, Undang-Undang No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi
 Pasal 51 ayat (1)

Burgelijk Wetboek, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

Kompilasi Hukum Islam

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, *Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 *tentang Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 2005 *tentang Hibah Kepada Daerah*

Internet

Denbagusrasjid.fils.wordpress.com

Eprints.undip.ac.id

<https://binus.ac.id/bandung/2020/04/penelitian-kualitatif-manfaat-dan-alasan-penggunaan/#:~:text=Tujuan%20penelitian%20kualitatif%20adalah%20untuk,detail%20suatu%20data%20yang%20diteliti>

<http://digilib.unila.ac.id/10605/18/BAB%20II.pdf>

<https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/53999>

<https://iteken.batam.go.id/tentang/#:~:text=Tanda%20tangan%20digital%20yang%20sudah,enskripsi%20dengan%20keamanan%20tingkat%20tinggi>

<https://kumparan.com/berita-terkini/bunyi-dan-makna-pasal-27-ayat-1-uud-1945-1z3DM1AD3ZY/full>

<https://kspirasikeadilan.id/artikel/hibah4860>

<https://kbbi.web.id/kedudukan> di akses pada tanggal 01/07/2023 pada pukul 22:04

WIB

<https://lib.ui.ac.id/detail?id=117249&lokasi=lokal>

<https://mediaindonesia.com/humaniora/539107/teknik-pengumpulan-data-danmetodepenelitian>

<https://prodi4.stpn.ac.id/wp-content/uploads/2020/2020/Modul/Semester%207/MODUL%20AKTA%20PERALIHAN%20FINAL%202019/MODUL%20AKTA%20PERALIHAN%20FINAL%202019.pdf>

<https://pppm.stpn.ac.id/wp-content/uploads/2020/12/Buku-Tuntunan-Pembuatan-Akta-Tanah.pdf>

<https://repository.unair.ac.id/60095/>

<https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-akta/>

<https://www.gramedia.com/literasi/penjelasan-hibah/>

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/akta-notaris-cl1996/>

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/perubahan-tanda-tangan-1t5d5ce1895bbaa/>

https://www.researchgate.net/publication/322360477_Kedudukan_Akta_Hibah_dalam_Sengketa_Kepemilikan_Hak_Atas_Tanah

www.hukumonline.com

Wikipedia. “*Pengertian Kedudukan Hukum*”,

https://id.wikipedia.org/wiki/Kedudukan_hukum, (diakses pada tanggal 12 Mei 2018, pukul 22.49).