

**AKTA PERIKATAN HIBAH DAN AKTA KUASA HIBAH DALAM
SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA**

TESIS



OLEH :

NAMA MHS. : GANGSAR PRASETYO, S.H.

NIM : 20921017

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM**

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2023

**AKTA PERIKATAN HIBAH DAN AKTA KUASA HIBAH DALAM
SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA**

TESIS



Oleh:
NAMA MHS. : Gangsar Prasetyo, S.H.
NIM : 20921017

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan
dinyatakan pada hari**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2022**

HALAMAN PENGESAHAN



HALAMAN PENGESAHAN TESIS

AKTA PERIKATAN HIBAH DAN AKTA KUASA HIBAH DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA

Oleh:
NAMA MHS. : Gangsar Prasetyo, S.H.
NIM : 20921017

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan
dinyatakan LULUS pada hari Jumat, 28 Juli 2023

Pembimbing

Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Kn.
Anggota Penguji 1

Yogyakarta, 11 Agustus 2023

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.
Anggota Penguji 2

Yogyakarta,

Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag.

Yogyakarta,

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

MOTTO



*“If when you look in the mirror you don’t see the perfect version of yourself,
you better see the hardest working version of yourself.”*

- Chris Bumstead

PERSEMBAHAN

Tesis ini ku persembahkan kepada

Allah SWT,

Rasulullah Muhammad SAW,

Kedua Orang Tua ku Tercinta

Kedua Adikku dan Keluarga Besarku

Teman dan Partnerku,

Almamater dan Segenap Civitas Akademik FH UII,

Serta untuk diri sendiri yang telah berjuang hingga akhir,

Terimakasih.

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM
INDONESIA
Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : **Gangsar Prasetyo, S.H.**

No. Mhs : 20921017

Adalah benar-benar Mahasiswa Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

AKTA PERIKATAN HIBAH DAN AKTA KUASA HIBAH DALAM
SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA

Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini Saya menyatakan :

- A. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etik, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- B. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asil (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*';
- C. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demikian untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrative, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Dibuat di Yogyakarta

Pada tanggal, 23 Agustus 2023

Yang Membuat Pernyataan



Gangsar Prasetyo, S.H.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuhu

Alhamdulillahirabil alamin, puji dan syukur atas rahmat, karunia dan rezeki yang telah dilimpahkan oleh Allah S.W.T yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Tak lupa shalawat serta salam tercurahkan kepada Nabi Muhammad S.A.W. Serta doa dan dukungan dari orang-orang tercinta hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

Tugas akhir berupa Tesis yang berjudul “Akta Perikatan Hibah Dan Akta Kuasa Hibah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia”. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Hambatan yang dialami penulis selama menulis tesis ini dapat dilalui berkat rahmat-Nya serta dukungan dari orang-orang terdekat penulis. Penulis menyadari bahwa tanpa adanya dukungan tersebut penulis tidak akan sampai pada titik ini. Selain itu, tesis ini masih terdapat kelemahan dan kekurangan dalam penulisannya.

Terselesainya tesis ini tentunya tidak terlepas dari bantuan serta dukungan dari beberapa pihak. Untuk itu, penulis sampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, yang senantiasa melimpahkan segala rahmat serta karunianya kepada penulis dan Nabi Muhammad SAW.
2. Kedua orangtua tercinta yang senantiasa mendoakan, menasehati, dan mendukung Penulis dalam setiap tindakan serta tak kenal lelah dalam berjuang dan berusaha melewati masa-masa sulit demi memenuhi kebutuhan

Penulis agar kelak dengan ilmu yang dimiliki mampu menjadi orang yang bermanfaat bagi orang lain.

3. Kepada Adik-adik saya yang telah mendoakan dan mendukung saya dalam penulisan tesis ini.
4. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., MH.
5. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Nurjihad, S.H., M.H.
6. Dr. Winahyu Erwiningsih. S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing pertama yang telah memberikan bimbingan terbaiknya kepada penulis.
7. Teman teman Magister Kenotariatan yang telah membantu penulis selama masa studi berjalan.

Semoga dengan diselesaikannya tesis ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat yang pihak yang menjadi bagian dari penulisan ini. Atas perhatiannya penulis ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta,



Gangsar Prasetyo, S.H,

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
SURAT PERNYATAAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xi
BAB I.....	12
PENDAHULUAN.....	12
A. Latar Belakang.....	12
B. Rumusan Masalah.....	18
C. Tujuan Penelitian.....	18
D. Orisinalitas Penelitian.....	18
E. Tinjauan Pustaka	24
F. Metode Penelitian.....	53
G. Sistematika Penulisan	57
BAB II	59
TINJAUAN UMUM TENTANG AKTA HIBAH PPAT, PENGATURAN AKTA PERIKATAN HIBAH DAN AKTA KUASA HIBAH	59
Pengaturan Hukum Pertanahan Di Indonesia Tentang Adanya Akta Perikatan Hibah Dan Akta Kuasa Hibah.	59
1. Akta Hibah PPAT	59
2. Pengaturan Akta Perikatan Hibah dan Akta Kuasa Hibah Dalam KUH Perdata.....	67
3. Pengaturan Akta Perikatan Hibah dan Akta Kuasa Hibah Yang Dibuat Oleh Notaris.....	77
BAB III.....	85
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	85
A. Pengaturan Akta Perikatan Hibah dan Akta Kuasa Hibah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia.....	85
B. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Yang Didasari Oleh Akta Perikatan Hibah Dan Akta Kuasa Hibah.	90

BAB IV	104
KESIMPULAN DAN SARAN	104
A. Kesimpulan	104
B. Saran	105
DAFTAR PUSTAKA	107

ABSTRAK

Akta perikatan hibah lahir dalam praktik pembuatan akta hibah. Akta perikatan hibah dan kuasa hibah merupakan pendukung/perantara sebelum dibuatkannya akta hibah oleh PPAT. Namun, dalam praktiknya tidak semua dapat menerima akta perikatan hibah sebagai pendukung dalam pembuatan akta hibah. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum pertanahan di Indonesia tentang adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dan : keabsahan peralihan hak atas tanah yang didasari oleh akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif (*normative legal research*). Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara penelitian terhadap bahan-bahan pustaka atau data sekunder, baik berupa bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa Tidak adanya peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai kedua akta tersebut, maka penggunaan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah sebagai penunjang atau jembatan menuju pembuatan akta hibah oleh PPAT diperbolehkan. Pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah diperbolehkan selama dalam proses pembuatannya mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti KUH Perdata, UUJN, dan UUJN Perubahan. Sah atau tidaknya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, yaitu apabila dalam proses pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian.

Dari hasil studi ini, penulis memberikan saran agar Notaris harus berhati-hati dalam proses pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dengan memperhatikan dan mematuhi ketentuan yang ada dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Kantor pertanahan harus bisa menerima terjadinya perkembangan hal tersebut dengan syarat pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adanya hal tersebut Kantor Pertanahan juga harus lebih berhati-hati dalam menerima peralihan hak atas tanah melalui hibah yang didahului atau didasari dengan akta perikatan hibah atau akta kuasa hibah.

Kata Kunci : Akta, Perikatan, Kuasa, Hibah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menegaskan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Pasal tersebut mengandung pengertian bahwa segala tatanan kehidupan berbangsa, bermasyarakat dan bernegara harus didasarkan atas hukum. Pasal tersebut juga memberi pengertian bahwa hukum merupakan suatu alat negara yang mempunyai tujuan untuk menertibkan, mendamaikan, dan menata kehidupan suatu bangsa demi tercapainya suatu keadilan dan keseimbangan antara hak dan kewajiban. Hukum memiliki kedudukan yang paling tinggi di dalam kehidupan bernegara dan berfungsi untuk melindungi kepentingan manusia yaitu dalam hal ini adalah rakyat Indonesia.¹

Hukum memiliki pengertian yaitu keseluruhan aturan maupun kaidah yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama yang mengatur mengenai tingkah laku dimana dalam pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan hadirnya suatu sanksi.² Adanya hukum menjadikan masyarakat Indonesia memiliki pedoman dan lebih tertata dalam menjalankan kehidupan bernegara. Akibatnya, masyarakat Indonesia dapat hidup lebih tentram, damai, tertata dan mendapat kebahagiaan. Hal tersebut sesuai dengan tujuan dari adanya hukum, yaitu untuk memberikan

¹ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, (Bandung : Alumni, 2000), hlm. 43.

² C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1983), hlm. 38.

keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum bagi masyarakatnya. Hal ini berlaku bagi semua lapisan masyarakat tanpa terkecuali.

Keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum harus diterapkan dalam seluruh sisi kehidupan masyarakat. Salah satu penerapan yang dapat dilakukan yaitu terhadap hak-hak atas tanah saat dilakukan pendaftaran hak atas tanah. Pengaturan mengenai pendaftaran tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA).

Sebagai konsistensi dari pemerintah terhadap UUPA dalam hal untuk menjamin kepastian hukum terhadap tanah, maka pemerintah membuat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah juga penting dalam hal untuk memberikan perlindungan, kemanfaatan dan kepastian hukum kepada pemilik tanah yang baru melalui sistem publikasi. Sistem ini sangat penting bagi pemilikan dan penguasaan sebidang tanah karena pendaftaran tanah ini akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dalam pemilikan dan penguasaan sebidang tanah, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C, yaitu “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Terhadap surat tanda bukti hak atas tersebut, pemilik tanah dapat mengalihkan kepada orang lain. Pengalihan tersebut dapat dilakukan dengan

cara sebagai berikut yaitu jual beli, tukar menukar, pemberian menurut hukum adat, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, hibah wasiat, dan hibah.³ Salah satu contoh pengalihan yang biasanya sering terjadi yaitu pengalihan yang dilakukan dalam bentuk hibah.

Proses pendaftaran peralihan melalui hibah dilakukan melalui Kantor Pertanahan dengan menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan, hibah 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.”

Pengalihan melalui hibah pada praktiknya wajib menggunakan akta hibah yang dibuat oleh PPAT, yang bentuknya sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban Nomor 8 Tahun 2012).

Pengalihan hak atas tanah dengan menggunakan akta hibah termasuk salah satu perbuatan hukum yang bertujuan untuk melakukan pengalihan hak atas tanah. Maksud dari pengalihan hak atas tanah dengan akta hibah merupakan pemberian hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain dengan tidak ada

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2005), hlm. 333.

penggantian apapun. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa perbuatan hukum tersebut dilaksanakan dengan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima hak atas tanah dan pengalihan itu dilangsungkan pada saat pemberi hak atas tanah masih hidup. Pengertian hibah menurut Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yaitu “sesuatu 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.”

Dalam perkembangan mengenai proses hibah, terdapat salah satu jenis perjanjian baru dan sedang berkembang dalam praktik kenotariatan yaitu perjanjian perikatan hibah. Perjanjian perikatan hibah ini merupakan salah satu bentuk pengikatan yang lahir dari perjanjian dengan adanya kesepakatan di antara para pihak yang membuatnya. Perjanjian perikatan hibah tidak memiliki perbedaan signifikan dengan perjanjian pada umumnya. perjanjian ini dapat dikatakan lahir dari adanya sifat keterbukaan dalam buku III BW (*Burgerlijk Wetboek*) yang memberikan kebebasan seluas-luasnya pada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian dengan isi dan bentuk apa saja, dengan pengecualian tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jenis perjanjian ini belum banyak digunakan oleh masyarakat, tetapi perjanjian perikatan hibah ini dapat digunakan apabila terdapat kendala bagi seseorang yang ingin menghibahkan tanahnya tetapi tidak dapat menghibahkannya secara langsung melalui akta hibah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Berdasarkan penjelasan di atas, bahwa perjanjian perikatan hibah merupakan perjanjian pendahuluan antara pemberi dan penerima hibah sebelum perjanjian hibah sesungguhnya melalui akta PPAT dibuat. Proses pembuatan perjanjian perikatan hibah tanah dibuat dengan menghadap Notaris. Tindakan tersebut dapat dilakukan oleh penerima hibah sendiri atau oleh seorang kuasa yang dikuasakan padanya. Adanya perjanjian baru yang dapat digunakan dalam proses hibah, tetap harus memenuhi tujuan dari adanya hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Hal ini berguna agar pihak pemberi dan penerima hibah dapat memperoleh perlindungan hukum dan tidak menimbulkan masalah dikemudian hari yang merugikan pihak pemberi hibah ataupun penerima hibah.

Terdapat perjanjian lain juga dalam proses hibah yang saat ini mulai banyak digunakan oleh para pihak dalam melakukan proses hibah, yaitu akta kuasa hibah. Berdasarkan Pasal 1792 KUH Perdata pengertian dari pemberian kuasa yaitu penerima kuasa diberi wewenang untuk mewakili pemberi kuasa dalam melakukan tindakan hukum dari pemberi kuasa. Jadi dalam hal ini maka pemberi kuasa memberikan kuasa kepada penerima kuasa, demi kepentingan pemberi kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan mengurus proses yang berkaitan dengan proses hibah. Salah satu contohnya yaitu pada saat penandatanganan akta hibah di hadapan PPAT atau mendaftarkan akta hibah yang telah dibuat PPAT ke Kantor Pertanahan. Hal ini dapat terjadi apabila pihak pemberi hibah atau penerima hibah berhalangan hadir menghadap PPAT untuk

melakukan tanda tangan akta hibah, atau pada intinya tidak bisa melakukan proses hibah tanpa bantuan orang lain.

Akta kuasa hibah merupakan perjanjian pendahuluan antara pemberi kuasa (pemberi hibah) dengan penerima kuasa sebelum perjanjian hibah sesungguhnya melalui akta PPAT dibuat. Adanya pembuatan akta kuasa hibah sebelum pembuatan akta hibah oleh PPAT, harus dilakukan dengan hati-hati dan memenuhi tujuan dari adanya hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Hal ini berguna agar pihak pemberi dan penerima hibah dapat memperoleh perlindungan hukum dan tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari yang merugikan pihak pemberi dan penerima hibah.

Berdasarkan penjelasan di atas, mengenai akta perikatan dan akta kuasa hibah maka dapat dikatakan bahwa kedua akta tersebut merupakan akta pendukung atau perantara sebelum dibuatkannya akta hibah oleh PPAT. Oleh karena itu, adanya akta tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan akta hibah PPAT. Dalam penggunaannya, akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah tidak selalu digunakan pada saat sebelum pembuatan akta hibah PPAT, akan tetapi tergantung situasi kondisi yang terjadi pada saat itu. Akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah tidak dapat berdiri sendiri, karena merupakan rangkaian sebelum dibuatkannya akta hibah oleh PPAT.

Adanya akta perikatan hibah dan kuasa hibah yang telah dijelaskan di atas, dapat dikatakan sebagai perkembangan keilmuan dibidang hukum dan merupakan suatu hal yang baru dalam peralihan hibah. Akibat dari hal tersebut, pada praktiknya belum semua pihak yang dapat menerima penggunaan akta

tersebut sebagai akta pendukung dalam pembuatan akta hibah. Salah satu pihak yang belum dapat menerima penggunaan akta tersebut yaitu Kantor Pertanahan, akan tetapi tidak semua Kantor Pertanahan menolak hal tersebut. Salah satu alasan penolakan, dikarenakan tidak pernah ada penggunaan akta perikatan hibah sebelum dilakukan pembuatan akta hibah PPAT. Berbeda dengan akta kuasa hibah yang masih sering digunakan sebelum pembuatan akta hibah PPAT.

Oleh karena itu, karena akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat dikatakan sebagai akta pendukung dalam proses pembuatan akta hibah PPAT dan belum semua Kantor Pertanahan yang dapat menerima penggunaan akta tersebut, maka penulis mengangkat judul tentang “AKTA PERIKATAN HIBAH DAN AKTA KUASA HIBAH DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum pertanahan di Indonesia tentang adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah?
2. Bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah yang didasari oleh akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum pertanahan di Indonesia tentang adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan peralihan hak atas tanah yang didasari oleh akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah.

D. Orisinalitas Penelitian

Penulisan tesis ini yang berjudul “AKTA PERIKATAN HIBAH DAN AKTA KUASA HIBAH DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA” bukan merupakan plagiasi, tapi merupakan hasil karya asli penulis. Berikut beberapa penelitian dengan tema yang sama :

1. Nurbaity Prastyanda Yuwono, Universitas Gadjah Mada, melakukan penelitian ini pada tahun 2021.

a. Judul: Pembatalan Hibah Akibat Tidak Sesuai Dengan Keadaan Sebenarnya (Analisis Komparasi Putusan Ptun Semarang Nomor: 141/G/2018/Ptun.Smg Dengan Putusan Pa Kediri Nomor: 0216/Pdt.G/2010/Pa.Kab.Kdr).

b. Rumusan Masalah:

- 1) Bagaimana perbedaan pertimbangan hukum dalam pembatalan hibah akibat tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 141/G/2018/PTUN.Smg dengan Putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor: 0216/Pdt.G/2010/PA.Kab.Kdr?
- 2) Bagaimana perbedaan akibat hukum putusan pembatalan hibah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 141/G/2018/PTUN.Smg dan Pengadilan Agama Kediri Nomor: 0216/Pdt.G/2010/PA.Kab.Kdr terhadap tanggung jawab PPAT, status akta hibah, dan status bukti kepemilikan tanah?

c. Tujuan Penelitian:

- 1) Mengetahui dan menganalisis perbedaan dasar pertimbangan hukum dalam pembatalan hibah akibat tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 141/G/2018/PTUN.Smg dengan Putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor: 0216/Pdt.G/2010/PA.Kab.Kdr.
- 2) Mengetahui dan menganalisis perbedaan akibat hukum putusan pembatalan hibah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Agama terhadap tanggung jawab PPAT, status akta hibah, dan status bukti kepemilikan tanah.

d. Hasil Penelitian:

- 1) Perbedaan pertimbangan hukum dalam pembatalan hibah akibat tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya antara Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 141/G/2018/PTUN.Smg dengan Putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor: 0216/Pdt.G/2010/PA.Kab.Kdr, terletak pada pendekatan yang digunakan oleh hakim dalam pertimbangan hukumnya, di mana dalam Putusan PTUN Semarang, memuat dasar alasan yang jelas dan rinci dengan pendekatan keseimbangan yaitu dengan mempertimbangkan segala aspek yang berkaitan dengan pokok perkara, kemudian mencari peraturan perundang-undangan yang relevan

dengan pokok perkara sebagai dasar hukumnya, bahkan menggunakan landasan asas hukum yang relevan. Sedangkan dalam Putusan PA Kediri, dalam pertimbangan hakim kurang memuat dasar alasan yang jelas dan rinci, di mana hanya memuat satu (1) landasan hukum yang relevan dengan pokok perkara. Namun demikian, antara kedua putusan tersebut memiliki persamaan pertimbangan hukum, yaitu memperhatikan asas kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum dalam hal ini ditunjukkan pada penggunaan norma hukum positif sebagai dasar pertimbangan hukumnya. Keadilan dalam hal ini ditunjukkan pada pertimbangan di mana para pihak diberi kesempatan yang sama untuk pembuktian dalil-dalil yang menjadi pokok sengketa.

- 2) Perbedaan akibat hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 141/G/2018/PTUN.Smg dengan Putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor: 0216/Pdt.G/2010/PA.Kab.Kdr terhadap tanggung jawab PPAT, status akta hibah, dan status bukti kepemilikan tanah, antara lain: 1) perbedaan terhadap tanggung jawab PPAT, di mana dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, pertanggungjawaban PPAT bersifat individual-administratif. Tanggung jawab individual-administratif

berakibat terhadap saksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat. Sedangkan dalam Putusan Pengadilan Agama Kediri, PPAT tidak bertanggung jawab terhadap akta hibah yang tidak dibuatnya; 2) mengenai akibat hukum terhadap status akta hibah dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang maupun Putusan PA Kediri, status akta hibah sama-sama batal, tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum, namun perbedaannya dalam Putusan PTUN Semarang, Akta Hibah bukan sebagai objek sengketa, namun menjadi dasar penerbitan sertipikat. Sedangkan dalam Putusan Pengadilan Agama Kediri, akta hibah menjadi objek sengketa; 3) perbedaan terhadap status bukti kepemilikan tanah dalam Putusan PTUN Semarang menjadi batal, tidak sah, dan tidak memiliki kekuatan hukum, namun harus ada permohonan pengajuan pembatalan dan/atau pengembalian nama atas hak kepemilikan tanah dalam sertifikat melalui Kepala Kantor Pertanahan, sebagai pelaksanaan putusan PTUN. Sedangkan dalam Putusan Pengadilan Agama Kediri, status bukti kepemilikan tanah secara otomatis kembali pada pemberi hibah.

2. Karnilla, Universitas Hasanuddin, melakukan penelitian ini pada tahun 2021.

- a. Tinjauan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris
- b. Rumusan Masalah:
 - 1) Apakah objek dari perjanjian pengikatan hibah yang dibuat di hadapan notaris dapat dibebankan hak tanggungannya kepada pihak ketiga oleh pemberi hibah?
 - 2) Apakah perjanjian pengikatan hibah yang dibuat di hadapan notaris dapat ditarik kembali oleh pemberi hibah?
- c. Tujuan Penelitian:
 - 1) Untuk mengetahui dan menganalisis apakah perjanjian pengikatan hibah yang dibuat di hadapan notaris dapat dibebankan dengan hak tanggungan oleh pemberi hibah kepada pihak ketiga atau kepemilikan terhadap objek dari perjanjian pengikatan hibah tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain selain penerima hibah.
 - 2) Untuk mengetahui dan menganalisis apakah perjanjian pengikatan hibah tersebut dapat ditarik kembali oleh pemberi hibah ataukah perjanjian pengikatan tersebut dapat dibatalkan oleh salah satu pihak.
- d. Hasil Penelitian:
 - 1) Pembebanan hak tanggungan terhadap objek perjanjian pengikatan hibah yang dibuat di hadapan notaris kepada pihak ketiga oleh pemberi hibah yaitu perjanjian yang telah

dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 BW mempunyai kekuatan hukum mengikat, artinya bahwa kesepakatan yang telah disetujui dan dituangkan dalam bentuk perjanjian pengikatan merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, perjanjian pengikatan hibah yang dibuat di hadapan notaris walaupun belum terjadi peralihan hak milik atas tanah, objek dari perjanjian pengikatan hibah tersebut tidak dapat dibebankan dengan hak tanggungan oleh si pemberi hibah kepada pihak ke tiga.

- 2) Penarikan kembali perjanjian pengikatan hibah yang dibuat di hadapan notaris oleh pemberi hibah yaitu pihak pemberi tidak dapat menarik kembali perjanjian yang telah disepakati. Hal ini berdasar pada ketentuan pada Pasal 1338 BW alinea kedua yang menentukan “Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.” Meskipun demikian, dalam ketentuan BW mengatur pengecualian terhadap penarikan hibah, yang dimungkinkan terjadi apabila ketentuan dalam Pasal 1688 BW terjadi antara pihak pemberi dan pihak penerima hibah.

E. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Tentang Notaris

a. Pengertian Notaris

Istilah Notaris berasal dari kata “*Notarius*”, yaitu sebuah nama yang pada jaman romawi kuno diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Terdapat pendapat lain yang menjelaskan bahwa istilah Notaris berasal dari kata “*Nota Literaria*” yang memiliki arti yaitu suatu perkataan.⁴ Secara epistimologi istilah Notaris berasal dari kata “*Natae*”, yang memiliki arti yaitu tulisan rahasia.⁵ Dalam Bahasa Inggris istilah Notaris disebut juga dengan “*Notary*”. Dalam Bahasa Belanda istilah Notaris disebut dengan *Van Notaris*, yang dalam hal ini memiliki kedudukan yang sangat penting dalam bidang hukum perdata yang dalam menjalankan jabatannya memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁶

Pengertian tentang Notaris juga terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Pengertian tersebut terdapat pada Pasal 1 UU Jabatan Notaris Perubahan yaitu: “Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”. Pada Pasal 1 UU Jabatan Notaris Perubahan, juga menjelaskan mengenai pengertian Pejabat Sementara Notaris yaitu: “Seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari Notaris yang meninggal dunia”. Terdapat juga

⁴ Raden Soegondo Notodisoedjoro, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Cetakan Kedua, (Jakarta : Radja Grafindo Persada, 1993), hlm. 5

⁵ Soetarjo Soemoatmodjo, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat lelang*, (Yogyakarta : Liberty, 1998), hlm. 4.

⁶ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, (Mataram : Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 33.

pengertian mengenai Notaris Pengganti pada Pasal 1 UU Jabatan Notaris Perubahan yaitu “Seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris”.

Seseorang agar bisa menjabat sebagai Notaris harus memenuhi beberapa persyaratan. Syarat-syarat yang dimaksud tercantum pada Pasal 3 UU Jabatan Notaris Perubahan, yaitu:

“Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah:

- a. warga negara Indonesia;
- b. bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- e. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; dan
- h. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.”

b. Pengaturan Tentang Notaris

Pada tanggal 17 Maret 1822 diterbitkan mengenai *Instructie voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie*. Instruksi tersebut ditujukan kepada pihak-pihak yang menjadi Notaris. Pasal 1 pada instruksi tersebut memberikan

petunjuk mengenai batas-batas dan wewenang Notaris. Pasal tersebut juga menegaskan bahwa Notaris memiliki tugas untuk memberikan kekuatan, memberikan pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggal, menyimpan asli atau minutanya, mengeluarkan grossenya, dan juga kemudian memberikan salinan yang benar dan sah dari suatu akta.⁷

Pada tahun 1860, pemerintahan Hindia Belanda menganggap bahwa diperlukan pembuatan peraturan-peraturan baru yang mengatur mengenai jabatan Notaris di *Nederlands Indie*. Peraturan yang baru tersebut akan disesuaikan dengan peraturan-peraturan yang mengatur mengenai jabatan Notaris di Belanda dan digunakan sebagai pengganti *Instructie voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie*. Pada tanggal 1 Juli 1860, kemudian ditetapkan mengenai *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (*Stbl.* 1860: 3). Peraturan tersebut mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860, dan dengan diundangkannya *Stbl.* 1860, maka dapat dikatakan bahwa lembaga Notariat di Indonesia telah memiliki dasar yang kuat.⁸

Adanya kemerdekaan yang diperoleh Indonesia dari Belanda pada tanggal 17 Agustus 1945, tidak menyebabkan lembaga Notariat beserta peraturan-peraturannya hilang. Eksistensi lembaga kenotariatan dan peraturan-peraturannya tetap bertahan. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan yang ada pada Pasal II aturan peralihan (AP) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa “Segala peraturan perundang-

⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Cetakan Keempat, (Bandung : PT Refika Aditama, 2014), hlm. 4.

⁸ R Soegondo Notodisoerjo, *Op. Cit*, hlm. 29.

undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut undang-undang dasar ini.” Adanya Pasal II peraturan Peralihan tersebut, maka dapat dikatakan bahwa *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (Stbl. 1860:3) dianggap tetap berlaku.

Adanya Peraturan Pemerintah Tahun 1948 Nomor 60, Tanggal 30 Oktober 1948 Tentang Lapangan Pekerjaan, Susunan, Pimpinan dan Tugas Kewajiban Kementerian Kehakiman, maka mulai tahun 1948 kewenangan pengangkatan Notaris dilakukan oleh Menteri Kehakiman.⁹ *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (Stbl. 1860:3), mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir terjadi pada tanggal 13 November 1954 yaitu diterbitkannya Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 Tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara. Peraturan tersebut diundangkan pada tanggal 13 November 1954 dalam lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1956 Nomor 101 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 700.

Pada Tanggal 6 Oktober 2004, kemudian diundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris). Pasal 91 UU Jabatan Notaris mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi:

- 1) *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia* (Stbl. 1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara 1954 Nomor 101 dan Tambahan Lembaran Nogara Nomor 700;
- 2) *Ordonantie* 16 September 1931 Tentang Honorarium Notaris;

⁹ Habib Adjie, *Op. Cit*, hlm. 5.

- 3) Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 Tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara;
- 4) Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949, Tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.

Pada tahun 2014 terjadi perubahan terhadap UU Jabatan Notaris. Perubahan tersebut dilakukan dengan cara diterbitkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan tepatnya pada tanggal 15 Januari 2014 diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris Perubahan). Undang-Undang tersebut di undangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014.

Adanya UU Jabatan Notaris Perubahan yang baru tersebut, telah mengubah dan mengatur kembali secara komprehensif mengenai Lembaga Kenotariatan. Adanya UU Jabatan Notaris Perubahan juga menyempurnakan UU Jabatan Notaris yang sudah ada terlebih dahulu. Adanya UU Jabatan Notaris dan juga UU Jabatan Notaris Perubahan dapat dikatakan bahwa telah tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku bagi seluruh rakyat Indonesia.

c. Kewenangan Notaris

Kewenangan Notaris sebagai pejabat umum diatur dalam UU Jabatan Notaris Perubahan pada Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3). Pada Pasal 15 ayat (1)

UU Jabatan Notaris Perubahan menjelaskan mengenai kewenangan Notaris yaitu:

“Memiliki wewenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Kewenangan yang dimiliki oleh Notaris juga terdapat dalam Pasal 15 ayat

(2) dan ayat (3) UU Jabatan Notaris Perubahan, yaitu:

“(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.”

“(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2),

Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

d. Tugas dan Kewajiban Notaris

Notaris memiliki tugas dan kewenangan yang tercantum dalam Pasal 16

UU Jabatan Notaris Perubahan, yaitu:

“(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n. menerima magang calon Notaris.”

“(2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.”

“(3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
- b. Akta penawaran pembayaran tunai;
- c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- d. Akta kuasa;
- e. Akta keterangan kepemilikan; dan
- f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

“(4) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata “BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA”.”

“(5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.”

“(6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.”

“(7) Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.”

“(8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.”

“(9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.”

“(10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.”

“(11) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.”

“(12) Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.”

“(13) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.”

e. Larangan Bagi Notaris

Dalam melaksanakan jabatannya, Notaris memiliki hal-hal yang harus dipatuhi dan dihindari oleh Notaris yaitu dalam kaitannya dengan larangan-larangan bagi Notaris yang ada dalam Pasal 17 UU Jabatan Notaris Perubahan. Pasal tersebut menjelaskan bahwa:

“Ayat (1):

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. menjadi Notaris Pengganti; atau

- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.”

“(2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.”

2. Tinjauan Umum Tentang Hibah

a. Pengertian Hibah

Pasal 1666 KUHPer menjelaskan bahwa pengertian hibah adalah “Suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia hibah berarti pemberian (dengan sukarela) dengan mengalihkan hak atas sesuatu kepada orang lain.¹⁰ Menurut Subekti, hibah disebut pemberian (*Schenking*), yaitu suatu perjanjian (*obligator*) di mana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma-cuma (*omniet*) secara mutlak (*onherrop elijk*) memberikan benda kepada pihak lainnya, sebagai suatu perjanjian, sehingga pemberian (*schenking*) itu seketika mengikat dan tidak dapat dicabut kembali dengan serta merta menurut kehendak satu pihak.¹¹ Hibah dalam pengertian umum berarti suatu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, dengan proses memberikan tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada orang

¹⁰ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, (Yogyakarta : Karya Media, 2010), hlm. 127.

¹¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Cet. Kesebelas*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 5.

lain yang merupakan pemberian dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan dengan sukarela, tanpa ada kontra prestasi dari pihak penerima pemberian tersebut, dan pemberian tersebut dilakukan pada saat pemberi hibah masih hidup.¹²

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat dikatakan unsur-unsur hibah yaitu:

- 1) Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma-cuma. Maksud dari cuma-cuma yaitu tidak ada kontra prestasi dari pihak penerima hibah;
- 2) Adanya hibah dimaksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah, hal ini dijadikan sebagai salah satu syarat dalam memberi hibah;
- 3) Objek dari hibah adalah segala macam harta benda milik dari penghibah termasuk dalam hal ini benda berwujud maupun benda tidak berwujud, benda bergerak maupun benda tidak bergerak, dan juga termasuk segala macam-macam piutang yang dimiliki oleh penghibah;
- 4) Hibah tidak dapat ditarik kembali;
- 5) Hibah wajib dilakukan ketika penghibah masih hidup;
- 6) Hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

¹² C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 2002), hlm. 252.

b. Dasar Hukum Hibah

Dasar hukum hibah dapat ditemukan pada Pasal 171 huruf g Kompilasi Hukum Islam (KHI). Pada pasal tersebut menjelaskan bahwa hibah adalah pemberian suatu benda untuk dimiliki oleh penerima hibah pada saat pemberi hibah masih hidup, yang dilakukan secara sukarela dan tanpa meminta imbalan dari seseorang kepada orang lain.¹³ Pengaturan mengenai hibah juga diatur dalam KUH Perdata pada Pasal 1666, yaitu: “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 penerima hibah yang menerima penyerahan itu.” Beberapa definisi menurut peraturan perundang-undangan di atas, sama-sama mengandung makna bahwa hibah merupakan suatu jenis pemberian harta kepada seseorang secara langsung tanpa mengharapkan imbalan apapun.

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa hibah merupakan suatu perjanjian antara pemberi hibah dan penerima hibah, yang menyatakan terjadi perpindahan hak milik seseorang kepada orang lain diwaktu pemberi hibah masih hidup dengan tanpa mengharapkan penggantian. Hibah dapat dikatakan sebagai salah satu bentuk tolong menolong dalam rangka kebajikan antara sesama manusia, hal ini memiliki nilai yang positif.¹⁴ Secara hukum agama para

¹³ Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Islam*, (Bandung : Fokusmedia, 2007), hlm. 56.

¹⁴ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 2, (Jakarta : PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997), hlm. 540.

ulama fiqh (Imam Syafi'i, Maliki) mengatakan bahwa hukum hibah adalah sunah.¹⁵

c. Sifat Hibah

Hibah mempunyai akibat hukum apabila pada saat penghibahan dinyatakan dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh penerima hibah, atau dengan suatu akta autentik telah diberi kuasa pada orang lain. Kepemilikan menjadi sempurna setelah barang hibah diterima oleh penerima hibah. Transaksi hibah dapat terjadi dengan suatu tindakan di mana penghibah memberikan sesuatu dan diterima oleh penerima hibah.¹⁶ Penerimaan barang hibah, diharuskan ada ijin dari penghibah secara tegas atau samar. Penghibah dianggap telah memberi ijin kepada penerima hibah untuk menerima barang, dengan cara yaitu penyerahan obyek hibah yang dilakukan oleh pemberi hibah.

Pasal 1688 KUHPer menjelaskan bahwa hibah pada prinsipnya memiliki sifat yang tidak dapat ditarik, dicabut dan/ atau dibatalkan. Hal tersebut tidak berlaku terhadap, yaitu:

- 1) Jika syarat-syarat penghibahan tidak dipenuhi oleh penerima hibah. Artinya bahwa terdapat syarat yang tidak terpenuhi dalam proses penghibahan tersebut;
- 2) Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah. Artinya penghibahan dapat ditarik

¹⁵ *Ibid*, hlm. 541.

¹⁶ Mahkamah Agung RI, *Dirjen Badilag, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta : MARI, 2011), hlm. 197.

kembali apabila pihak penerima hibah dengan sengaja melakukan perbuatan yang dapat mengancam nyawa pemberi hibah ataupun perbuatan lain yang dilarang oleh undang-undang untuk menguasai harta pemberi hibah;

- 3) Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya.

Hubungan hukum antara pemberi hibah dan penerima hibah merupakan hubungan hukum karena adanya perjanjian sepihak, yang mana pemberi hibah memberikan barang hibah kepada penerima hibah secara cuma-cuma dan tanpa meminta imbalan apapun. Berdasarkan hal tersebut, maka penghibahan sebagai salah satu bentuk perjanjian juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; 2) kecakapan untuk membuat perjanjian; 3) suatu hal tertentu dan: 4) suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Akibat dari suatu perjanjian hibah yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka dapat dikatakan perbuatan hibah tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Akibat dari kebatalan yang timbul karena batal demi hukum atau setelah adanya tuntutan akan kebatalannya, maka memiliki akibat yang sama yaitu tidak mempunyai akibat hukum (yang diinginkan). Kebatalan absolut adalah perbuatan hukum yang batal demi hukum, yaitu atas perbuatan hukum tersebut

sejak terjadinya perbuatan hukum tidak memiliki akibat hukum.¹⁷ Kebatalan relatif adalah perbuatan hukum yang dapat dibatalkan di mana keadaan dapat dibatalkannya atau disahkannya perbuatan hukum digantungkan pada keinginan salah satu pihak.¹⁸

d. Subjek dan Obyek Hibah

Dalam hibah, terdapat syarat subyek dan objek hibah yang harus dipenuhi agar perbuatan hibah dapat dikategorikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam peraturan perundang-undangan dijelaskan bahwa setiap orang atau badan dapat menjadi subyek hukum, akan tetapi menurut ketentuan dalam peraturan perundang-undangan ada subyek hukum yang tidak sempurna, yaitu:

- 1) orang-orang yang belum dewasa atau maksudnya di bawah umur;
- 2) orang dewasa tetapi tidak mampu berbuat (gila);
- 3) Wanita dalam perkawinan.

Terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu objek dapat dikategorikan sebagai objek hibah. Objek dalam hibah dapat berupa barang-barang atau benda-benda yang diperjanjikan untuk diberikan secara cuma-cuma di dalam suatu perjanjian hibah. Berdasarkan KUH Perdata, pengertian benda dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

- 1) Benda Tidak Bergerak

Berdasarkan ketentuan Pasal 506 KUH Perdata menjelaskan bahwa benda tidak bergerak adalah:

¹⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 364.

¹⁸ *Ibid.*

- a) Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
- b) Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510 KUH Perdata;
- c) Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum petik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya selama benda itu belum terpisah dan digali dari tanah;
- d) Kayu tebangan dari hutan dan kayu dari pohon-pohon yang berbatang tinggi selama kayu tersebut belum ditebang;
- e) Pipa-pipa dan got-got yang diperuntukan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau tepaku dalam bangunan rumah.

2) Benda bergerak

Pengertian benda bergerak dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

- a) Benda bergerak yang berwujud, yaitu setiap benda yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan dari suatu tempat ke tempat yang lain, tanpa mengubah wujud, bentuk dan kegunaan bagi benda tersebut sebagai satu kesatuan.
- b) Barang bergerak tidak berwujud, yaitu segala hak atau penagihan atas barang tidak bergerak.

e. Proses Pemberian Hibah

Di dalam peraturan perundang-undangan pengaturan mengenai hibah terdapat dalam Pasal 1666-Pasal 1693 KUH Perdata. Syarat dan tata cara hibah juga diatur dalam KUH Perdata, yaitu:

- 1) Pemberi hibah harus sudah dewasa, yakni cakap menurut hukum, kecuali dalam hak yang ditetapkan dalam bab ke tujuh dari buku kesatu KUH Perdata. Penjelasan ini terdapat dalam Pasal 1667 KUH Perdata;
- 2) Suatu hibah harus dilakukan dengan suatu akta Notaris yang aslinya disimpan oleh Notaris. Penjelasan ini terdapat dalam Pasal 1682 KUH Perdata;
- 3) Suatu hibah mengikat si penghibah atau menerbitkan suatu akibat mulai dari penghibahan dengan kata-kata yang tegas yang diterima oleh si penerima hibah. Penjelasan ini terdapat dalam Pasal 1667 KUH Perdata;
- 4) Penghibahan kepada orang yang belum dewasa yang berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua. Penjelasan ini terdapat dalam Pasal 1667 KUH Perdata;
- 5) Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris sebagaimana yang disebutkan

diatas, namun setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam perbuatan hukum hibah berupa benda tidak bergerak berupa tanah, maka wajib menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT. Mengenai bentuk, isi dan tata cara pembuatan akta-akta PPAT termasuk dalam hal ini adalah akta hibah, terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban Nomor 8 Tahun 2012). Hibah dapat digolongkan sebagai suatu perjanjian “dengan cuma-cuma” atau “*om nief*”.

Maksud perkataan “dengan cuma-cuma” itu dapat dilihat dengan adanya prestasi yang diberikan oleh salah satu pihak saja (pemberi hibah). Pihak lain (penerima hibah) tidak perlu memberikan kontra prestasi sebagai imbalan. Perjanjian tersebut juga dapat dikatakan sebagai perjanjian “sepihak” (unilateral).

Hibah tanah sebelum lahirnya PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka akta hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis oleh Notaris. Hal tersebut tercantum dalam KUH Perdata. Adanya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka agar suatu perbuatan hukum hibah dapat diakui oleh kantor

Pertanahan, maka wajib menggunakan akta hibah tanah yang dibuat dengan menggunakan akta PPAT.¹⁹

3. Tinjauan Umum Tentang Akta

a. Pengertian Akta

Istilah akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”, juga berasal dari kata “*acta*” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.²⁰ Pengertian akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²¹ Menurut Subekti akta berbeda dengan surat, bahwa akta memiliki pengertian yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.²²

Berdasarkan kedua pendapat tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa hibah memiliki 2 unsur, yaitu:

- 1) Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*)
- 2) Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

¹⁹ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, Cetakan Kedua, (Jakarta : Rajawali, 1990), hlm. 46.

²⁰ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : Intermasa, 1980) hlm. 29.

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 2006), hlm. 149.

²² R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta : PT. Pradnya Paramitha, 2005), hlm. 25.

Adanya kedua unsur tersebut di atas menyebabkan akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting, yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta.²³ Fungsi lain yaitu sebagai alat bukti, akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.²⁴

b. Pengertian Akta Autentik

Pasal 1867 KUHPer mengkategorikan suatu akta menjadi dua jenis, yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan. Pengertian akta autentik adalah adalah suatu bukti yang “mengikat”, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut.²⁵ Pasal 1868 KUHPer juga menjelaskan mengenai akta autentik, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta itu dibuat.

Berdasarkan definisi di atas, maka syarat pertama yang harus terpenuhi suatu akta disebut akta autentik yaitu harus dibuat dalam bentuk yang diterntukan dalam undang-undang. Kata “bentuk” di sini adalah terjemahan kata Belanda *vorm* dan tidak diartikan dalam bentuk bulat, lonjong, panjang, dan sebagainya, tetapi pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang.²⁶

²³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Liberty, 1999), hlm. 121-122.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Kohar A, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1983), hlm. 24.

²⁶ *Ibid*, hlm. 25.

Syarat kedua akta autentik adalah keharusan pembuatannya di hadapan atau oleh pejabat umum. Kata “di hadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat “oleh” pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya.²⁷ Syarat ketiga adalah bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat.²⁸

c. Pengertian Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang. Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Mengenai pembuktiannya suatu akta di bawah tangan yang tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut. Berdasarkan Pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik.

d. Akta Hibah

Perbuatan hukum hibah tanah yang dilakukan setelah lahirnya PP Nomor 24 Tahun 1997, harus dilakukan dengan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dalam pembuatan akta hibah juga perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan. Hal ini dikarenakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun

²⁷ Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktik Notaris*, (Jakarta : PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 442.

²⁸ *Ibid.*

1961 dijelaskan bahwa untuk perbuatan hukum hibah yang obyeknya berupa tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi apabila objek tersebut selain tanah (benda bergerak) maka peraturan yang digunakan adalah peraturan yang terdapat dalam KUH Perdata. KUH Perdata digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah yaitu dibuat dan ditandatangani oleh Notaris. Penjelasan tersebut diatur dalam Pasal 1687 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa:

“Pemberian-pemberian benda-benda bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang kepada si penunjuk dari tangan satu ke tangan lain tidak memerlukan suatu akta, dan adalah sah dengan penyerahan belaka kepada si penerima hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima pemberian itu atas nama si penerima hibah”.

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi dari akta autentik itu sendiri yaitu sebagai alat bukti yang sah menurut Undang-Undang. Hal tersebut terdapat pada penjelasan Pasal 1682, Pasal 1867 dan Pasal 1868 KUH Perdata. Akibatnya maka dalam perbuatan hukum hibah harus ada akta-akta autentik yang digunakan sebagai alat pembuktian.

Dalam suatu perbuatan hukum hibah yang dilanjutkan dengan pembuatan akta hibah, dapat dianggap batal apabila memenuhi ketentuan-ketentuan yang ada dalam Pasal 1688 KUH Perdata, Yaitu:

- 1) Tidak dipenuhinya syarat-syarat penghibahan yang telah dilakukan;
- 2) Jika penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa pemberi

hibah atau suatu kejahatan lain yang memberikan ancaman terhadap pemberi hibah;

- 3) Jika menolak memberikan tunjangan berupa nafkah kepada pemberi hibah, setelah pemberi hibah jatuh dalam kemiskinan.

Dalam KUH Perdata tidak diatur secara jelas mengenai batasan jumlah harta yang dapat dihibahkan, akan tetapi harus memperhatikan ketentuan mengenai *legitime portie*.

Suatu perbuatan hukum hibah dapat dikatakan mengikat dan mempunyai akibat hukum, apabila dinyatakan dengan kata-kata yang tegas oleh penerima hibah atau dengan suatu akta autentik yang memberika kuasa kepada orang lain.

Pada Pasal 1683 KUH Perdata menjelaskan bahwa:

“Tiada suatu hibah mengikat pemberi hibah, atau menerbitkan sesuatu akibat yang bagaimanapun, selain mulai hari penghibahan itu dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh penerima hibah sendiri atau oleh seorang yang dengan suatu akta autentik oleh penerima hibah itu telah dikuasakan untuk menerima penghibahanpenghibahan yang telah diberikan kepada penerima hibah atau akan diberikan kepadanya di kemudian hari. Jika penerimaan tersebut tidak telah dilakukan di dalam surat hibah sendiri, maka itu akan dapat dilakukan didalam suatu akta autentik dikemudian, yang aslinya harus disimpan, asal yang demikian itu dilakukan di waktu pemberi hibah masih hidup; dalam hal mana penghibahan, terhadap orang yang belakangan disebut ini, hanya akan berlaku sejak hari penerimaan itu diberitahukan kepadanya.”

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka dapat dikatakan bahwa hibah barulah mengikat dan mempunyai akibat hukum apabila pada hari penghibahan itu dilakukan dengan kata-kata yang tegas bahwa telah dinyatakan diterima oleh

penerima hibah, atau dengan suatu akta otentik telah diberi kuasa pada orang lain.²⁹

Akta hibah menurut KUH Perdata dapat dijadikan sebagai alat bukti tertulis atau surat. Penjelasan tersebut tercantum dalam Pasal 138,165,167 HIR atau Pasal 164, 285-305 R.bg dan Pasal 1867-1894 BW serta Pasal 138-147 RV. Pada prinsipnya dalam persoalan perdata khususnya yang berkaitan dengan hibah, alat bukti yang berbentuk tulisan merupakan alat bukti yang diutamakan.

Maksud dari alat bukti yang diutamakan adalah alat bukti tersebut merupakan alat bukti yang wajib didahulukan dibanding dengan alat-alat bukti lainnya. Hal tersebut dikarenakan dalam hukum perdata termasuk dalam hal ini yang berkaitan dengan hibah, kebenaran yang dicari adalah kebenaran formal. Oleh karena itu, maka alat bukti surat memang sengaja dibuat untuk dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang paling utama.

4. Tinjauan Umum Tentang Perikatan

Perikatan diatur dalam Pasal 1233 buku III KUH Perdata yaitu “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.” Pada peraturan tersebut tidak ditemukan mengenai pengertian dari perikatan/*verbentenis/obligatio*. Pengertian perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hak dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk

²⁹ R. Subekti dan R. Tjirosudibjo, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2004), hlm. 438.

memenuhi tuntutan itu.”³⁰ Definisi tersebut di atas mengandung dua segi yakni segi aktif (hak) dan segi pasif (kewajiban). Pengertian lain mengenai perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi.³¹

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat dikatakan bahwa perikatan melibatkan sedikitnya dua pihak yang saling memberikan kesepakatan. Dalam perikatan juga terdapat unsur-unsur dalam perikatan yaitu:

- a. Ada hubungan hukum, artinya hubungan yang diberi akibat oleh undang-undang;
- b. Di dalam bidang hukum harta kekayaan, yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban manusia yang bernilai uang;
- c. Antara dua pihak, yaitu antara kreditur yang berhak atas suatu prestasi dengan debitur yang berkewajiban menunaikan prestasi;
- d. Isi dan tujuan, yaitu prestasi.³²

Perikatan dibagi menjadi beberapa macam, salah satunya ditinjau dari mulai dan berakhirnya suatu perikatan yaitu:

- a. Perikatan Bersyarat (Pasal 1253-1267 KUHPerdara)

Menurut pasal 1253 KUHPerdara, perikatan bersyarat adalah perikatan berdasarkan pada peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu terjadi, baik secara menanguhkan maupun secara

³⁰ Komariah, *Hukum Perdata (edisi revisi)*, (Malang : UMM Press, 2016), hlm 117.

³¹ Subekti, *Aspek Aspek Hukum Perikatan*, (Bandung : Alumni, 1999), hlm 12.

³² *Op Cit*, Komariah, hlm. 118.

membatalkan perikatan. “Syarat” pada perikatan hukum bersyarat harus memenuhi:

- 1) Syarat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang;
 - 2) Syarat tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan;
 - 3) Syarat yang dapat atau mungkin dilaksanakan;
 - 4) Syarat yang ditetapkan oleh kedua belah pihak.
- b. Perikatan dengan ketetapan waktu (Pasal 1268-1271 KUH Perdata)

Perikatan hukum dengan ketetapan waktu ialah suatu perikatan yang didasarkan dengan atas kejadian di kelak kemudian hari dan pasti terjadi. Menurut pasal 1268 KUHPerdata, perikatan dengan ketetapan waktu tidak menangguhkan perikatan, akan tetapi menangguhkan pelaksanaan.³³

5. Tinjauan Umum Tentang Kuasa

Pengertian kuasa secara umum, dapat dilihat pada Pasal 1792 KUH Perdata, yaitu: “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Pengertian lain dari kuasa adalah “suatu perbuatan hukum yang bersumber pada perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena bermacam-macam alasan, di samping kesibukan sehari-hari sebagai anggota masyarakat yang demikian kompleks

³³ *Ibid.*, hlm 123.

sering dilakukan dengan surat kuasa.”³⁴ Berdasarkan kedua penjelasan tersebut, maka dalam perjanjian kuasa dapat dikatakan terdapat dua pihak, yaitu:

- a. Pemberi kuasa;
- b. Penerima kuasa atau disingkat kuasa, yang diberi perintah atau mandat melakukan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hak tanggungan di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun untuk melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, maka dalam suatu pemberian kuasa diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas. Hal tersebut meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang mencakup segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Salah satu contohnya yaitu melakukan tindakan pengurusan, penghunian atau pemeliharaan seperti membayar rekening listrik, telepon dan rekening air atau tindakan lain.³⁵ Pemberian kuasa seperti yang telah dijelaskan di atas, merupakan pemberian kuasa umum. Pemberian kuasa tidak hanya pemberian kuasa umum, akan tetapi ada juga pemberian kuasa khusus.

Pemberian surat kuasa khusus sebagaimana yang dimaksud dalam KUH Perdata, salah satu contohnya adalah pemberian surat kuasa pembebanan hak

³⁴ Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut KUHPerdata*, (Bandung : Nuansa Alulia, 2008), hlm. 1.

³⁵ *Ibid.*

tanggung. Sejak diterbitkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka surat kuasa tersebut dikenal sebagai surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT). Pembebanan hak tanggungan atas tanah, sebagaimana diketahui adalah dituangkan dalam suatu akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT, sebagai bukti tentang pemberian hak tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian kedua yang melengkapi dokumen perjanjian utang sebagai perjanjian pokok. SKMHT dibuat secara khusus, hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan saja, sehingga dengan demikian juga terpisah dari akta-akta lain.

Jenis pemberian kuasa tidak hanya pemberian kuasa secara umum dan khusus, akan tetapi ada juga pemberian kuasa secara istimewa. Pasal 1796 KUH Perdata mengatur perihal pemberian kuasa istimewa. Mengenai pemberian kuasa istimewa diperlukan beberapa syarat yang harus dipenuhi agar kuasa tersebut sah menurut hukum sebagai kuasa istimewa.³⁶

Pemberian kuasa dapat berakhirnya apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- a. Pemberi kuasa menarik kembali secara sepihak;
- b. Salah satu pihak meninggal dunia;
- c. Penerima kuasa melepaskan kuasa;

Kuasa mutlak muncul dari pergaulan sehari-hari antara seseorang dengan orang lain. Untuk menghindari ketidakpastian pemberian kuasa,

³⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hlm. 2.

dihubungkan dengan hak pemberi kuasa untuk dapat mencabut secara sepihak pada satu sisi, serta hak penerima kuasa untuk melepas secara sepihak pada sisi lain, lalu lintas pergaulan hukum telah memperkenalkan dan membenarkan pemberian kuasa mutlak. Perjanjian kuasa seperti ini, diberi judul “kuasa mutlak”, yang memuat klausul, bahwa pemberi kuasa tidak dapat mencabut kembali kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa, dan meninggalnya pemberi kuasa, tidak mengakhiri perjanjian pemberian kuasa.³⁷

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip atau tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah dalam melakukan penelitian.³⁸ Penulisan hukum yang berjudul “AKTA PERIKATAN HIBAH DAN AKTA KUASA HIBAH DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA”, menggunakan metode penelitian dengan metode sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif (*normative legal research*). Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara penelitian

³⁷ *Ibid.*, hlm. 5.

³⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 2005) Jakarta, hlm. 4.

terhadap bahan-bahan pustaka atau data sekunder, baik berupa bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier.³⁹ Penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji pengaturan hukum pertanahan di Indonesia tentang adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, serta keabsahan peralihan hak atas tanah yang didasari oleh akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah. Penelitian terhadap data sekunder atau bahan-bahan kepustakaan, kemudian akan dituangkan kedalam bentuk penelitian yang bersifat deskriptif yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya.⁴⁰

2. Fokus Penelitian

Fokus penelitian yang akan dikaji oleh peneliti adalah mengenai pengaturan hukum pertanahan di Indonesia tentang adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, serta keabsahan peralihan hak atas tanah yang didasari oleh akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah.

3. Subyek Penelitian

Subyek penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah narasumber. Narasumber dalam penelitian hukum ini adalah dosen yang menguasai ilmu hukum lebih khususnya di bidang perdata, pertanahan dan kenotariatan, Notaris yang menguasai ilmu di bidang kenotariatan, dan Kantor Pertanahan.. Narasumber yang digunakan terdiri dari:

³⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 154.

⁴⁰ Soerjono Soekanto, *Op Cit*, hlm. 10.

- a. Burhan Albar, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada;
- b. Diana Hexa Dewi, Notaris dan PPAT Kota Yogyakarta;
- c. Astrid Paramitha, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang.
- d. Sulis, Staff Peralihan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

4. Data Penelitian atau Bahan Hukum

Data yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah data primer dan data sekunder. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data-data tersebut diperoleh melalui penelitian Kepustakaan. Tujuan dari penelitian kepustakaan ini adalah untuk memperoleh data sekunder, yaitu:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), *Burgelik Wetboek Voor Indonesia (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23)*;
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- 6) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 8) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yang digunakan dalam tesis ini adalah buku-buku, jurnal-jurnal, dan penelitian hukum lain yang membahas mengenai pengaturan hukum pertanahan di Indonesia tentang adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, serta keabsahan peralihan hak atas tanah yang didasari oleh akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.

5. Teknik Pengumpulan atau Pengolahan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan untuk memecahkan masalah sehingga data-data yang didapat merupakan data yang akurat dan terpercaya. Adapun teknik pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan dan studi dokumen atau arsip.⁴¹

6. Pendekatan Penelitian

Akibat dari penelitian ini yang berjenis penelitian normatif, maka pendekatan penelitian yang dilakukan adalah pendekatan konseptual dan perundang-undangan. Pendekatan ini dilakukan untuk meneliti norma-norma atau aturan-aturan yang dirasa masih kabur pengaturannya. Penelitian ini juga dilakukan untuk meneliti bagaimana penerapan peraturan tersebut dalam kasus yang terjadi sehari-harinya.

7. Analisis Penelitian

Data yang telah diperoleh diolah dan dianalisis untuk menjawab permasalahan yang dikaji dalam penulisan hukum ini. Analisis data dilakukan dengan metode pendekatan kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu dengan menguraikan apa adanya pada suatu kondisi tertentu atas data-data yang telah diperoleh.⁴² Data yang diperoleh kemudian diolah untuk dianalisis guna menjawab permasalahan yang diangkat dalam penulisan hukum ini.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan Tesis merupakan rencana isi tesis:

⁴¹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Malang : Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 46.

⁴² Soerjono Soekanto, 2005, *op cit.*, hlm 32.

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, analisis data, dan sistematika tesis.

2. BAB II HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menguraikan mengenai pengaturan hukum pertanahan di Indonesia tentang adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, serta keabsahan peralihan hak atas tanah yang didasari oleh akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah.

3. BAB III PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari rumusan masalah dan saran yang sekiranya bersangkutan dengan hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG AKTA HIBAH PPAT, PENGATURAN AKTA PERIKATAN HIBAH DAN AKTA KUASA HIBAH Pengaturan Hukum Pertanahan Di Indonesia Tentang Adanya Akta Perikatan Hibah Dan Akta Kuasa Hibah.

1. Akta Hibah PPAT

Pengertian tentang PPAT dapat ditemui pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 24 Tahun 2016) yaitu “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.” Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat dikatakan bahwa PPAT merupakan pejabat umum, akan tetapi dalam peraturan tersebut tidak ditemukan pengertian mengenai pejabat umum. Pengertian “pejabat umum” adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dan memiliki tugas untuk melayani masyarakat dalam suatu kegiatan atau bidang-bidang tertentu.⁴³

Pengangkatan dan pemberhentian PPAT dilakukan oleh Menteri. Menteri yang dimaksud adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Menteri akan menerbitkan Surat Keputusan

⁴³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003), hlm. 486.

Pengangkatan Sebagai PPAT (SK Pengangkatan PPAT) setelah calon PPAT memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan untuk menjadi PPAT yang tercantum dalam PP Nomor 24 Tahun 2016.

Calon PPAT harus memenuhi beberapa syarat agar dapat diangkat menjadi PPAT, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. sehat jasmani dan rohani;
- f. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan

- h. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu tahun) setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Syarat-syarat tersebut di atas, terdapat pada Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016.

PP Nomor 24 Tahun 2016 membagi PPAT menjadi 3 yaitu PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Pengertian PPAT Sementara yaitu “Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.” Penjelasan ini terdapat dalam Pasal 1 angka 2 PP Nomor 24 Tahun 2016. Pasal 1 angka 3 PP Nomor 24 Tahun 2016 juga menjelaskan mengenai pengertian PPAT Khusus, yaitu “PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.” Berdasarkan penjelasan tersebut maka menurut penulis, bahwa adanya PPAT Khusus dan PPAT Sementara akibat dari adanya suatu kondisi tertentu.

PPAT memiliki daerah wilayah kerja yaitu satu provinsi, sedangkan PPAT Sementara dan PPAT Khusus memiliki daerah kerja meliputi wilayah kerja sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Penjelasan tersebut tercantum dalam Pasal 12 ayat (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 2016. Penerapan daerah kerja untuk PPAT, masih

banyak terjadi perdebatan, karena pada Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, PPAT memiliki wilayah kerja yaitu Kabupaten/Kotamadya. Dalam hal ini, meskipun sudah ada perubahan dalam Pasal 12 tersebut dengan diterbitkannya PP Nomor 24 Tahun 2016, akan tetapi pada praktiknya daerah kerja PPAT masih sebatas Kabupaten/Kotamadya.⁴⁴

Dalam wilayah kerjanya, PPAT dapat melaksanakan kewenangan-kewenangan yang dimiliki. Kewenangan yang dimiliki PPAT tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu:

“(1) PPAT bertugas 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 bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

Dalam melaksanakan tugas pokok atau kewenangannya, PPAT harus mematuhi apa yang tercantum dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) PP Nomor 37 Tahun 1998, yaitu:

“(1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam

⁴⁴ Wawancara dengan Diana Hexa Dewi, Notaris dan PPAT Kota Yogyakarta, (2 Februari 2023).

Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

“(2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.”

Berdasarkan pasal tersebut di atas, maka dalam melaksanakan tugas pokok dan kewenangannya, PPAT wajib melaksanakannya apabila hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut berada di dalam daerah kerjanya. Pengecualian dalam pasal tersebut di atas, dapat ditemukan pada penjelasan Pasal 4 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 Yaitu:

“Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.”

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka PPAT dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya salah satunya dalam pembuatan Akta PPAT maka harus di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Pengertian Akta PPAT dapat ditemukan pada Pasal 1 angka 4 PP Nomor 24 Tahun 2016, yaitu Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Tujuan dari adanya Akta PPAT yaitu untuk melakukan kegiatan berupa pendaftaran tanah yang dilakukan melalui Kantor Pertahan, setelah akta autentik dibuat dan ditandatangani oleh para pihak.

Adanya pendaftaran tanah memiliki tujuan, yaitu:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan dari adanya pendaftaran tanah tersebut, terletak pada Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Fungsi dari adanya akta yang dibuat oleh PPAT diperkuat dengan penjelasan yang ada dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menjelaskan bahwa:

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

Dalam hal ini beberapa perbuatan hukum yang berupa pengalihan suatu hak atas tanah, maka wajib dibuat dengan Akta PPAT kecuali yang ditentukan lain oleh pasal tersebut. Salah satu perbuatan hukum yang dimaksud yaitu hibah.

Dalam pengalihan suatu hak atas tanah yang dilakukan dengan cara hibah, wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal tersebut diperkuat dengan penjelasan pada Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban Nomor 8 Tahun 2012), yang menjelaskan bahwa:

“(1) Bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan ini yang terdiri dari:

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

Pembuatan akta hibah yang dibuat oleh PPAT harus sesuai dengan ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan salah satunya yaitu Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 dan juga Lampiran I Perkaban Nomor 8 Tahun 2012. Ketentuan-ketentuan dalam Lampiran I Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 yang berkaitan dengan tata cara pembuatan Akta PPAT, harus dilaksanakan dan dipatuhi oleh PPAT. Hal ini agar akta hibah yang dibuat oleh PPAT dapat diterima oleh Kantor Pertanahan saat akan

melakukan proses balik nama kepada penerima hibah. Akta hibah yang telah dibuat sesuai dengan ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dapat digunakan sebagai alat bukti.

Akta hibah yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Akta autentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Maksud dari kekuatan pembuktian yang sempurna yaitu pembuktiannya cukup dilakukan dengan akta itu sendiri kecuali terdapat bukti lawan (*tegen bewijs*) yang dapat membuktikan sebaliknya dari isi akta tersebut. Adanya akta autentik berakibat bahwa hakim terikat dengan akta itu sendiri selama akta yang dibuat itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan. Akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna dapat dilihat dalam penjelasan Pasal 1870 KUH Perdata, yang menjelaskan bahwa “Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.”

Adanya kekuatan pembuktian yang sempurna dalam akta autentik, maka dalam pembuatan Akta PPAT harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Termasuk dalam hal pembuatan akta hibah oleh PPAT. Akta hibah yang telah dibuat oleh PPAT, maka dilanjutkan dengan penandatanganan akta hibah tersebut yang dilakukan oleh pemberi hibah, penerima hibah dan juga PPAT.

Penandatanganan akta hibah yang telah dilakukan semua pihak dan PPAT, maka dilanjutkan dengan pendaftaran akta hibah kepada Kantor Pertanahan. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 40 ayat (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menjelaskan bahwa:

“(1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

(2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat(1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Akta hibah yang telah selesai didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka selanjutnya Kantor Pertanahan mengembalikan sertifikat tersebut menjadi atas nama penerima hibah.

2. Pengaturan Akta Perikatan Hibah dan Akta Kuasa Hibah Dalam KUH Perdata

Menurut penulis adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan perkembangan penyelesaian permasalahan dalam dunia praktik, khususnya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun. Salah satu permasalahan yang dimaksud yaitu permasalahan bahwa karena sertifikat hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun belum bisa segera dilakukan balik nama, maka

menggunakan akta lain terlebih dahulu sebelum dibuatkan akta oleh PPAT.⁴⁵ Termasuk dalam hal ini peralihan menggunakan akta hibah. Akta yang dimaksud tersebut di atas adalah akta perikatan hibah.

Terdapat akta lain yang dapat menjadi jembatan apabila tidak bisa segera dibuatkan akta hibah, salah satunya yaitu akta kuasa hibah. Akta kuasa hibah dapat digunakan apabila salah satu pihak berhalangan hadir dalam melakukan pembuatan akta hibah. Salah satu pihak yang telah memberikan kuasa, tidak perlu hadir dalam penandatanganan akta hibah yang dibuat PPAT. Oleh karena itu akta kuasa hibah muncul untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

Terdapat beberapa alasan sertifikat hak atas tanah melalui hibah tidak bisa langsung dilakukan balik nama:

- a. Sertifikat tersebut masih dalam proses dijaminkan di Bank atau Lembaga Penjaminan;
- b. Letak objek berada lain tempat dengan pihak penerima dan pemberi hibah;
- c. Sertifikat tersebut masih dalam proses balik nama melalui waris;

⁴⁵ Wawancara dengan Astrid Paramitha, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, (6 Februari 2023).

- d. Sertifikat tersebut atas nama pengurus terdahulu, akan tetapi sebenarnya sertifikat hak atas tanah tersebut adalah milik yayasan.⁴⁶

Beberapa penjelasan tersebut di atas, yang dapat dijadikan alasan bahwa dalam peralihan hak atas tanah melalui hibah tidak bisa langsung dilakukan pembuatan akta hibah oleh PPAT. Salah satu alasan lain yang dapat memberikan pengaruh mengapa tidak bisa segera dilakukan balik nama, yaitu apabila pihak pemberi hibah atau penerima hibah tidak bisa ikut hadir dalam penandatanganan akta hibah oleh PPAT.

Menurut penulis adanya pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah sebelum pembuatan akta hibah oleh PPAT, sama seperti dibuatnya perjanjian perikatan jual beli dan akta kuasa menjual sebelum dibuatnya akta jual beli oleh PPAT. Perjanjian perikatan jual beli dapat dikatakan sebagai penghubung atau jembatan sebelum dilakukan pembuatan akta jual beli.⁴⁷ Hal tersebut dikarenakan adanya permasalahan seperti yang penulis telah jelaskan di atas. Oleh karena itu, menurut penulis seharusnya penggunaan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah sebelum pembuatan akta hibah dapat dilakukan dan diterima oleh Kantor Pertanahan karena pada prinsipnya sama seperti penggunaan perjanjian perikatan jual beli sebelum pembuatan akta jual beli.

⁴⁶ Wawancara dengan Diana Hexa Dewi, Notaris dan PPAT Kota Yogyakarta, (2 Februari 2023).

⁴⁷ Wawancara dengan Burhan Albar, Dosen Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, (30 Januari 2023).

Dalam pengaturan mengenai akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, memang tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur khusus mengenai kedua akta tersebut. Menurut penulis, akan tetapi munculnya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat dikaitkan dengan KUH Perdata. Pasal yang dapat dikaitkan dengan kedua akta tersebut, yaitu Pasal 1338 ayat (1) yang mengatur mengenai Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dikatakan termasuk salah satu asas yang penting dalam hukum perjanjian. Asas ini merupakan perwujudan dari kebebasan setiap orang dalam melakukan perjanjian dengan siapapun, dengan isi apapun dan dalam bentuk bagaimanapun. Oleh karena itu, adanya asas kebebasan berkontrak dapat memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membentuk perjanjian sesuai dengan tujuan dan kepentingan masing-masing.

Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menjelaskan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Adanya pasal tersebut maka dapat dikatakan bahwa setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian, dan bentuk-bentuk perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak maka berlaku seperti undang-undang. Oleh karena itu pihak-pihak yang sepakat dalam membuat perjanjian harus mematuhi isi yang ada dalam perjanjian.

Adanya asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, maka dapat dikaitkan dengan munculnya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah sebagai jembatan sebelum pembuatan akta hibah oleh PPAT. Akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah yang lahir dikarenakan adanya permasalahan dalam dunia praktik, dapat dikatakan memiliki dasar hukum apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang mengatur tentang asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak yang memberi kebebasan bagi para pihak untuk menentukan dengan “siapa”, “isi”, dan “bentuk” perjanjian, dapat membuat akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah selama kedua akta tersebut telah memenuhi ketentuan-ketentuan dalam membuat perjanjian yang ada dalam KUH Perdata.

Berdasarkan penjelasan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memang tidak dijelaskan mengenai batasan-batasan dalam asas kebebasan berkontrak. Dalam pasal tersebut hanya menjelaskan bahwa suatu perjanjian akan menjadi undang-undang bagi pihak-pihak yang membuat dan bersepakat terhadap perjanjian tersebut. Menurut penulis batasan-batasan dalam asas kebebasan berkontrak termasuk dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, yaitu dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian.

Terdapat beberapa ahli yang menjelaskan mengenai perjanjian, menurut Subekti pengertian perjanjian yaitu suatu peristiwa seseorang atau lebih berjanji kepada orang lain, atau dua orang saling berjanji untuk

melaksanakan sesuatu hal tertentu.⁴⁸ Pendapat lain mengenai perjanjian dikemukakan oleh R. Setiawan, yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁴⁹ Berdasarkan kedua pendapat tersebut di atas, maka inti dari perjanjian yaitu adanya kesepakatan antara satu orang atau lebih dengan orang lain untuk melaksanakan suatu hal tertentu.

Penjelasan tersebut di atas seperti apa yang telah dijelaskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yaitu “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Berdasarkan pengertian tersebut maka unsur-unsur dalam perjanjian yaitu:

- a. Adanya perbuatan hukum atau tindakan hukum yang memiliki akibat hukum bagi para pihak yang bersepakat untuk membuat perjanjian;
- b. Terdapat satu orang atau lebih yang bersepakat dengan satu orang lain atau lebih. Dalam suatu perjanjian paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang disepakati antara satu

⁴⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Intermasa, 2001), hlm. 36.

⁴⁹ R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung : Bina Cipta, 1987), hlm. 49.

dengan yang lain. Selain orang pihak yang berwenang untuk membuat perjanjian adalah badan hukum;

- c. Terdapat kata sepakat yang dilakukan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian;
- d. Munculnya hak dan kewajiban atau prestasi yang dapat diterima dan wajib dilakukan oleh para pihak.

Dalam permasalahan yang penulis angkat, apabila pengertian perjanjian tersebut di atas dikaitkan dengan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, maka dapat dikatakan bahwa kedua akta tersebut merupakan suatu perjanjian. Hal tersebut dikarenakan terdapat kedua pihak yang bersepakat untuk membuat akta-akta tersebut. Menurut penulis, dalam akta perikatan hibah yang bersepakat membuat perjanjian adalah pemberi hibah dan penerima hibah.

Pihak pemberi hibah dan penerima hibah sepakat untuk melakukan pembuatan akta perikatan hibah, dikarenakan sertifikat hak atas tanah belum bisa langsung dibalik nama menjadi atas nama penerima hibah sehingga belum bisa dilakukan pembuatan akta jual beli oleh PPAT. Dikarenakan belum bisa dibuatkan akta jual beli oleh PPAT dan balik nama sertifikat, maka dengan adanya akta perikatan hibah dapat mengikat kedua belah pihak terlebih dahulu. Terbitnya perjanjian perikatan hibah yang dituangkan dalam akta perikatan hibah, menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemberi hibah dan penerima hibah. Hak dan kewajiban

yang timbul bagi penerima hibah dan pemberi hibah tergantung dengan isi perjanjian dalam akta perikatan hibah tersebut.

Menurut penulis, akta perikatan hibah yang dibuat oleh pemberi dan penerima hibah memiliki isi yaitu detail obyek yang dijadikan sebagai obyek hibah, identitas pihak penerima hibah dan identitas pihak pemberi hibah. Isi lain yang ada dalam akta perikatan hibah salah satunya berkaitan dengan kewajiban dan larangan yang dilakukan oleh pihak penerima hibah dan pemberi hibah. Salah satu kewajiban yang ada dalam akta perikatan hibah yaitu bahwa pihak pemberi hibah bersedia untuk ikut serta dalam menandatangani akta hibah yang dibuat oleh PPAT di kemudian hari. Kewajiban lain yang tercantum yaitu berkaitan dengan penyelesaian permasalahan yang menjadi dasar alasan dibuatkannya akta perikatan hibah oleh Notaris sebelum dibuatkannya akta hibah oleh PPAT. Kesepakatan mengenai penyelesaian permasalahan tersebut tergantung dari kesepakatan yang terjadi antara pihak penerima hibah dan pemberi hibah yang dituangkan dalam akta perikatan hibah.

Larangan yang tercantum dalam akta perikatan hibah yaitu berkaitan dengan larangan bagi pemberi hibah untuk mengalihkan lagi kepada pihak lain atau mencabut hibah tersebut setelah adanya akta perikatan hibah ini. Dalam larangan pencabutan hibah yang telah diberikan, akan tetapi dikecualikan apabila pihak penerima hibah melakukan suatu hal yang membuat pihak pemberi hibah dapat mencabut obyek hibah yang

diberikan kepada penerima hibah. Pengecualian tersebut harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang telah mengatur hal tersebut.

Penjelasan tersebut di atas yang berkaitan dengan timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak berlaku juga dalam pembuatan akta kuasa hibah. Menurut penulis, dalam hal ini akta kuasa hibah juga merupakan perjanjian. Hal tersebut dikarenakan terdapat dua pihak yang bersepakat dalam pembuatan akta kuasa hibah. Kedua belah pihak yang bersepakat adalah pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa. Adanya kesepakatan yang timbul dalam perjanjian kuasa hibah yang dituangkan dalam akta kuasa hibah, maka muncul hak dan kewajiban yang wajib dipatuhi dan diterima oleh para pihak.

Perintah atau isi dalam akta kuasa hibah, harus disetujui antara pihak pemberi kuasa hibah dan juga pihak penerima hibah. Isi dalam akta kuasa hibah salah satu contohnya berkaitan dengan kewenangan seperti apa yang diberikan kepada pihak pemberi kuasa kepada pihak penerima kuasa. Kewenangan yang dimaksud tergantung persetujuan dari kedua belah pihak.

Adanya akta kuasa hibah tersebut menimbulkan kewajiban dan bagi para pihak. Bagi pihak pemberi kuasa memiliki hak untuk memperoleh hasil dari apa yang diperintahkan atau dikuasakan kepada penerima kuasa. Bagi penerima kuasa memiliki kewajiban untuk melaksanakan apa yang dikuasakan kepadanya dan juga telah disepakati antara pihak pemberi

kuasa dan penerima kuasa. Salah satunya berkaitan dengan pihak pemberi kuasa tidak perlu hadir dalam penandatanganan akta hibah PPAT. Pihak penerima kuasa dilarang melakukan perbuatan selain apa yang diperjanjikan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa hibah

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas mengenai akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, maka dapat dikatakan bahwa kedua akta tersebut merupakan perjanjian. Unsur-unsur yang terpenuhi oleh kedua akta tersebut sebagai sebuah perjanjian, yaitu “adanya perbuatan hukum tertentu”, “terdapat satu orang atau lebih yang bersepakat dengan satu orang lain atau lebih”, “terdapat kata sepakat yang dilakukan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian”, dan “Munculnya hak dan kewajiban atau prestasi yang dapat diterima dan wajib dilakukan oleh para pihak”. Dalam hal ini, karena keduanya merupakan perjanjian maka memiliki akibat hukum apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tidak mematuhi.

Menurut penulis, akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah apabila dikaitkan dengan macam-macam perjanjian maka dapat dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst/innominaat*). Maksud dari perjanjian tidak bernama adalah suatu perjanjian yang belum diatur di dalam KUH Perdata, akan tetapi sudah digunakan atau terdapat di dalam masyarakat.⁵⁰ Perjanjian tidak

⁵⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan I, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 67.

bernama merupakan perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus di dalam Undang-Undang, termasuk dalam KUH Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUH Dagang). Lahirnya perjanjian tidak bernama dikarenakan adanya asas kebebasan berkontrak. Pengaturan tentang perjanjian tidak bernama terdapat dalam Pasal 1319 KUH Perdata, yaitu: “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain”.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata. Dalam hal ini, akan tetapi adanya Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tentang asas kebebasan berkontrak dan Pasal 1319 KUH Perdata yang mengatur tentang perjanjian tidak bernama, dapat melahirkan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah. Dalam pembuatannya, agar kedua akta tersebut dapat mengikat seperti undang-undang, harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ada dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

3. Pengaturan Akta Perikatan Hibah dan Akta Kuasa Hibah Yang Dibuat Oleh Notaris

Menurut penulis akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan akta yang dapat dibuat oleh Notaris. Hal ini sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh Notaris. Kewenangan yang dimiliki Notaris tercantum dalam Pasal 15 UU Jabatan Notaris Perubahan yaitu:

Pasal 15 ayat (1) :

“Memiliki wewenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Pasal 15 ayat (2) :

“(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.”

Pasal 15 ayat (3):

“(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah yang dibuat oleh Notaris, berasal dari kewenangan yang dimiliki oleh Notaris khususnya yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) UU Jabatan Notaris Perubahan. Menurut penulis, adanya Pasal 15 ayat (3) membuka kemungkinan bagi

Notaris untuk membuat akta di luar dari yang diatur dalam UU Jabatan Notaris dan UU Jabatan Notaris Perubahan. Salah satu yang dimaksud seperti pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah lahir dari adanya Pasal 15 ayat (3) UU Jabatan Notaris Perubahan.

Dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah yang dibuat oleh Notaris, harus sesuai dengan apa yang tercantum dalam UU Jabatan Notaris Perubahan, salah satunya Pasal 38. Pada Pasal 38 tersebut mengatur tentang bagian-bagian akta yang ada dalam akta notariil. Oleh karena akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan akta notariil, maka harus memenuhi Pasal 38 UU Jabatan Notaris Perubahan, yaitu:

Pasal 38 ayat (1):

“(1) Setiap Akta terdiri atas:

- a. awal Akta atau kepala Akta;
- b. badan Akta; dan
- c. akhir atau penutup Akta.”

Pasal 38 ayat (2):

“(2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:

- a. judul Akta;
- b. nomor Akta;
- c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.”

Pasal 38 ayat (3):

“(3) Badan Akta memuat:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.”

Pasal 38 ayat (4):

“(4) Akhir atau penutup Akta memuat:

- a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.”

Pasal 38 ayat (5)

“(5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.”

Dalam hal ini, apabila akta yang dibuat oleh Notaris tidak sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 38 UU Jabatan Notaris Perubahan, maka akta tersebut dapat dikategorikan sebagai akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian tidak sama dengan akta autentik. Oleh karena itu apabila dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah menjadi akta dibawah tangan, maka pihak yang dirugikan adalah para pihak yang ada dalam akta perikatan hibah dan akta

kuasa hibah. Hal ini dikarenakan pembuktian akta notariil atau akta autentik merupakan pembuktian yang sempurna.

Menurut penulis adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah yang dibuat oleh Notaris belum membuat peralihan hak atas tanah melalui peralihan hibah tersebut terjadi. Hal ini dikarenakan diperlukan akta hibah yang dibuat oleh PPAT agar peralihan melalui hibah tersebut terjadi. Penjelasan lain yaitu bahwa diperlukan akta hibah oleh PPAT untuk dilakukannya pendaftaran tanah kepada Kantor Pertanahan. Penjelasan tersebut tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah.

Mengenai pajak yang timbul akibat adanya peralihan hibah, dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya (selanjutnya disebut PP Nomor 34 Tahun 2016). Pasal 1 ayat (1) dan (2) PP Nomor 34 Tahun 2016 menjelaskan bahwa:

“(1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:

- a. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
- b. perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya

Terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.”

“(2) Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.”

Adanya pasal tersebut menjelaskan bahwa adanya peralihan hibah dapat menimbulkan pengenaan pajak terhadap peralihan melalui hibah. Berdasarkan pasal tersebut juga menjelaskan bahwa terhadap penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan maka wajib dikenakan pajak. Pengecualian pengenaan pajak peralihan hibah dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90 Tahun 2020 yang kemudian dipertegas dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (selanjutnya disebut UU Nomor 7 Tahun 2021). Pasal 4 ayat (3) huruf a menjelaskan bahwa:

“Yang dikecualikan dari objek pajak adalah: harta hibahan yang diterima oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi, atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan di antara pihak-pihak yang bersangkutan;”

Adanya pasal tersebut menjelaskan bahwa dalam peralihan hibah terdapat peralihan yang dikenakan pajak dan yang tidak dikenakan pajak.

Dalam peralihan hibah yang dikenakan pajak, maka menurut penulis pada saat dibuatnya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah oleh Notaris maka dapat dianggap belum timbul pajak yang dapat dikenakan terhadap pihak penerima hak atas tanah dan/atau bangunan. Penjelasan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 34 Tahun 2016 bahwa pajak dapat dikenakan terhadap “penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan”. Jadi

dapat dikatakan bahwa munculnya pajak dalam hibah yaitu pada saat terjadinya peralihan hibah.

Pada Pasal 1683 BW menjelaskan mengenai peralihan hibah, yaitu:

“Tiada suatu hibah mengikat si penghibah atau menerbitkan sesuatu akibat yang bagaimanapun, selain mulai hari penghibaan itu dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh si penerima hibah sendiri atau telah dikuasakan. Untuk menerima penghibaan-penghibaan yang telah diberikan kepada si penerima hibah atau akan diberikan kepadanya di kemudian hari”.

Berdasarkan pasal tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa terjadinya peralihan hibah yaitu pada saat adanya kata-kata yang tegas dari penerima hibah mengenai penerimaan obyek hibah dari pemberi hibah. Kata-kata tegas tersebut dituangkan dalam akta autentik yang dibuat oleh PPAT, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa:

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

Oleh karena itu dengan adanya pasal-pasal tersebut maka penulis menganggap adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah yang dibuat oleh Notaris belum menimbulkan pajak yang dikenakan terhadap penerima hibah.

Penjelasan tersebut di atas juga diperkuat dengan tidak adanya pasal-pasal dalam PP Nomor 34 Tahun 2016 yang mengatur khusus mengenai dikenakannya pajak pada saat pembuatan akta perikatan hibah dan akta

kuasa hibah oleh Notaris sebelum dilakukannya pembuatan akta hibah oleh PPAT. Hal tersebut berbeda dengan adanya perjanjian perikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris sebelum dibuatnya akta jual beli oleh PPAT. Penjelasan mengenai pengenaan pajak saat dilakukannya pembuatan perjanjian perikatan jual beli terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) huruf b PP Nomor 34 Tahun 2016 yang menjelaskan bahwa pajak dapat dikenakan “Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari: perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.”

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Akta Perikatan Hibah dan Akta Kuasa Hibah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia

Dalam peralihan melalui hibah, tanah merupakan suatu benda tidak bergerak yang dapat dijadikan sebagai objek hibah. Proses peralihan hak atas tanah melalui hibah harus dilakukan dengan akta hibah yang dibuat oleh PPAT. Penjelasan tersebut terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (PP PPAT Perubahan) yang menjelaskan bahwa:

“PPAT bertugas 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 bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) salah satunya yaitu hibah”.

Dalam peralihan objek hak milik atas tanah melalui hibah, diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang dapat membuktikan bahwa peralihan tersebut telah terjadi dan telah sah di mata hukum. Hal tersebut dilakukan dengan cara mendaftarkan akta yang telah dibuat di hadapan PPAT kepada kantor pertanahan setempat. Penjelasan tersebut dalam ketentuan yang ada pada Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam

perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat dikatakan bahwa peralihan hak milik atas tanah melalui hibah harus dibuat dengan akta PPAT. Dalam hal ini terdapat permasalahan yang muncul apabila pemberi hibah dan penerima hibah tidak dapat segera melaksanakan penghibaan secara langsung di hadapan PPAT.

Pada saat ini untuk menghadapi adanya permasalahan tersebut di atas, maka dalam pelaksanaannya para pihak melakukan pembuatan suatu perjanjian atau kesepakatan pendahuluan sebelum dibuatkannya akta hibah mengenai tanah yang ingin dihibahkan tersebut.⁵¹ Dalam praktik kenotariatan hal tersebut biasa disebut dengan pembuatan akta pengikatan hibah dan akta kuasa hibah yang dibuat dengan akta notaris.⁵² Pembuatan tersebut dilakukan untuk mensiasati agar hibah bisa tetap dilakukan dikemudian hari, oleh karena itu pemberi hibah dan penerima hibah sepakat untuk membuat perjanjian perikatan hibah dan perjanjian kuasa hibah sebelum dilakukannya pembuatan akta hibah oleh PPAT.

Dalam pengaturannya, akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat dilihat dalam KUH Perdata, seperti yang telah penulis jelaskan di atas. Dalam KUH Perdata tidak ada pengaturan yang mengatur secara

⁵¹ Wawancara dengan Astrid Paramitha, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, (6 Februari 2023).

⁵² Wawancara dengan Astrid Paramitha, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, (6 Februari 2023).

khusus. Hal tersebut seperti dalam UUJN maupun UUJNP, yang dimana dalam kedua peraturan tersebut tidak ada pasal yang secara khusus mengatur mengenai akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, meskipun Notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah. Pengaturan khusus mengenai akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah juga tidak ada dalam peraturan yang mengatur mengenai hukum pertanahan.

Menurut penulis, dalam hukum pertanahan memang tidak ada peraturan yang spesifik mengatur mengenai akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, akan tetapi akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat dikaitkan dengan pengaturan mengenai pendaftaran tanah. Akta perikatan dan akta kuasa hibah merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya pembuatan akta hibah oleh PPAT dan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu dengan adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat dianggap bahwa hak kepemilikan yang dialihkan dengan perbuatan hukum hibah belum beralih kepada penerima hibah. Hal tersebut diperkuat dengan penjelasan Pasal 1683 BW yang menjelaskan bahwa:

“Tiada suatu hibah mengikat si penghibah atau menerbitkan sesuatu akibat yang bagaimanapun, selain mulai hari penghibaan itu dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh si penerima hibah sendiri atau telah dikuasakan. Untuk menerima penghibaan-penghibaan yang telah diberikan kepada si penerima hibah atau akan diberikan kepadanya di kemudian hari”.

Dalam hal ini, bahwa perbuatan peralihan hak kepemilikan melalui hibah harus dinyatakan secara tegas, salah satunya dilakukan dengan

pembuatan akta hibah oleh PPAT. Pembuatan akta hibah oleh PPAT, kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan. Penjelasan tersebut terdapat dalam Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa:

“(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
“(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Akta hibah yang telah dibuat oleh PPAT dilanjutkan dengan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari. Penjelasan tersebut terdapat dalam Pasal 40 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.” Dikarenakan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan jembatan menuju pembuatan akta hibah, maka penulis menganggap bahwa adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat dikaitkan dengan peraturan pendaftaran tanah.

Dalam hal ini, tidak ada kata spesifik dalam PP Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dilarang dalam penggunaannya untuk jembatan sebelum pembuatan akta hibah PPAT. Oleh karena itu, menurut penulis akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat digunakan sebagai pelengkap sebelum dibuatkannya akta hibah oleh PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan, meskipun tidak ada peraturan perundang-undangan tentang pertanahan yang mengatur secara spesifik tentang akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah. Tidak adanya larangan mengenai pembuatan akta perikatan dan akta kuasa hibah yang digunakan sebagai dasar dalam pembuatan akta hibah PPAT juga dapat dijadikan dasar bahwa penggunaan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah diperbolehkan, selama pembuatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada praktiknya penggunaan akta perikatan hibah masih terjadi penolakan di Kantor Pertanahan.⁵³ Salah satu alasannya karena akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan suatu hal yang baru di Kantor Pertanahan.⁵⁴ Hal tersebut berbeda dengan akta kuasa hibah, yang dalam praktiknya masih sering digunakan sebelum pembuatan akta hibah PPAT.⁵⁵ Menurut penulis dengan adanya penjelasan tersebut di atas, harusnya dapat menjadi dasar bagi Kantor Pertnahan menerima setiap

⁵³ Wawancara dengan Astrid Paramitha, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, (6 Februari 2023).

⁵⁴ Wawancara dengan Sulis, Staff Peralihan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, (8 Juni 2023).

⁵⁵ Wawancara dengan Sulis, Staff Peralihan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, (8 Juni 2023).

proses peralihan hibah melalui Akta Hibah PPAT yang didahului dengan adanya perikatan hibah atau akta kuasa hibah yang dibuat oleh Notaris.

B. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Yang Didasari Oleh Akta Perikatan Hibah Dan Akta Kuasa Hibah.

Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah. Tujuan dari adanya pendaftaran tanah yaitu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan menjadi kewajiban Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Penjelasan tersebut seperti yang tercantum pada Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa:

“Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Adanya penjelasan tersebut di atas mengenai tujuan dari pendaftaran tanah, oleh karena itu dalam setiap perbuatan hukum berupa peralihan hak kepemilikan hak atas tanah harus dilakukan dengan hati-hati agar tujuan dari adanya pendaftaran tanah tercapai. Setiap adanya perbuatan hukum berupa peralihan hak kepemilikan hak atas tanah, pasti tujuan akhirnya adalah pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan untuk dilakukan balik nama. Hal tersebut dikarenakan untuk memberikan kepastian hukum

bagi pemilik tanah yang baru dan mencegah permasalahan dikemudian hari mengenai sengketa kepemilikan.

Dalam Pasal 23 PP Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa:

“Untuk keperluan pendaftaran hak:

a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
- 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;”

Penjelasan lain yaitu pada Pasal 37 PP Pendaftaran tanah yang menjelaskan sebagai berikut:

“(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka setiap peralihan kepemilikan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, meskipun tidak menutup kemungkinan dalam peralihan hak atas tanah tidak dibuat dengan akta PPAT. Suatu peralihan hak atas tanah yang tidak dibuat dengan akta PPAT harus memenuhi ketentuan yang ada dalam

Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Pembahasan di atas, diperuntukan juga dalam peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara hibah.

Pengertian hibah dapat ditemukan pada Pasal 1666 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa 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.” Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa hibah merupakan suatu perjanjian. Menurut penulis, hibah yang dimaksud tersebut di atas agar peralihan hak atas tanah melalui hibah dapat dikatakan sah, maka memerlukan akta autentik yang dibuat oleh PPAT guna keperluan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan.

Dalam peralihan hak atas tanah melalui proses hibah harus dibuat dengan akta PPAT guna didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hal tersebut telah dijelaskan pada Pasal 23 dan Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah. Akta PPAT merupakan akta autentik, akibat dari hal tersebut maka dalam pembuatannya harus memenuhi syarat-syarat suatu akta dapat disebut sebagai akta autentik. Pengertian akta autentik adalah “Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.”⁵⁶ Pengertian akta autentik tersebut di atas tercantum dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

⁵⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 566.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa unsur-unsur dari akta autentik adalah:

1. Akta tersebut wajib dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum;
2. Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;
3. Harus dibuat oleh pejabat umum oleh atau di hadapan di tempat akta itu dibuat.

Akibat dari perbuatan hukum hibah dituangkan dalam akta autentik, maka pembuktian akta hibah tersebut dapat menjadi alat bukti yang kuat. Oleh karena itu agar peralihan hak atas tanah melalui hibah dapat menjadi sah dan akta hibah yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang kuat, maka dalam proses awal peralihan hingga proses akhir peralihan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut penulis dalam hal ini termasuk juga saat pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah.

Menurut penulis, sah atau tidaknya pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah berpengaruh juga terhadap keabsahan dari peralihan hak atas tanah melalui hibah. Hal ini dikarenakan, akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan jembatan atau pendukung sebelumnya dilaksanakannya peralihan hibah melalui akta hibah yang dibuat oleh PPAT. Akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah juga dijadikan dasar dalam pembuatan akta hibah oleh PPAT. Oleh karena itu, dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, harus mengikuti dan mematuhi

ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu peraturan perundang-undangan yang harus dipatuhi yaitu berkaitan dengan Pasal 1320 yang ada dalam bab dua bagian kedua buku III KUH Perdata.⁵⁷

Pada Pasal 1320 KUH Perdata menjelaskan mengenai syarat sahnya perjanjian. Dikarenakan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan perjanjian, maka harus mematuhi Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam hal ini, apabila pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah tidak mematuhi ketentuan tersebut, maka kedua akta tersebut dapat diajukan pembatalan maupun batal demi hukum.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata menjelaskan bahwa suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Pertama, suatu perjanjian dapat dinyatakan sah apabila adanya kesepakatan antara para pihak. Dapat diartikan bahwa dalam suatu perjanjian harus ada persetujuan atau kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian. Dalam kesepakatan yang dimaksud tidak boleh disertai dengan adanya paksaan atau tekanan, melainkan harus atas kehendak sendiri dari para pihak. Hal

⁵⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 27.

tersebut telah dijelaskan dalam Pasal 1321 KUH Perdata, bahwa “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

Mengenai kesepakatan dari para pihak, maka terdapat lima cara dalam persesuaian pernyataan kehendak dari para pihak, yaitu dengan cara:

- a. Menggunakan bahasa yang sempurna dan dilakukan dengan secara tertulis;
- b. Menggunakan bahasa yang sempurna dan dilakuka dengan secara lisan;
- c. Menggunakan bahasa yang tidak sempurna akan tetapi dapat diterima oleh pihak lawan;
- d. Menggunakan bahasa isyarat akan tetapi dapat diterima oleh pihak lawannya;
- e. Diam atau membisu, tetapi dapat dipahami atau diterima pihak lawan.⁵⁸

Pada pelaksanaannya cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan menggunakan bahasa yang sempurna secara lisan maupun secara tertulis. Tujuan dari pembuatan perjanjian yang dilakukan secara tertulis adalah agar dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna apabila timbul sengketa dikemudian hari. Termasuk dalam hal ini pembuatan akta

⁵⁸ Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hlm. 33.

perikatan hibah dan akta kuasa hibah. Kesepakatan yang terjadi antara pihak harus dituangkan dalam bentuk tertulis yaitu berupa akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, yang dapat digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah oleh PPAT maupun alat bukti apabila muncul permasalahan dikemudian hari.

Persyaratan kedua yang harus dipenuhi yaitu mengenai “kecakapan untuk membuat suatu perjanjian”. Dalam membuat perjanjian perlu diketahui mengenai cakap atau tidaknya pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata, menjelaskan bahwa pihak-pihak yang tidak cakap membuat perjanjian adalah:

- a. anak yang belum dewasa;
- b. orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. perempuan yang telah kawin atau bersuami.

Dalam perkembangannya seorang istri dapat melakukan perbuatan hukum seperti yang tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 jo. Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (UU Perkawinan).

Dalam Pasal 330 KUH Perdata menjelaskan bahwa “Seseorang dianggap dewasa apabila dia telah berusia 21 (duapuluh satu) tahun atau telah menikah.” Pengaturan mengenai batas kedewasaan seseorang diatur dalam Buku I KUH Perdata. Oleh karena itu, maka dapat dikatakan bahwa hukum perjanjian di Indonesia tidak menentukan batasan umur untuk menentukan kedewasaan, akan tetapi batasan umur kedewasaan tersebut

diatur dalam Buku I KUH Perdata yang mengatur tentang perorangan atau hukum keluarga bukan Buku III yang mengatur mengenai perikatan.⁵⁹

Batas mengenai kedewasaan seseorang juga dapat ditemukan dalam UU Perkawinan. Dalam UU Perkawinan tidak secara tegas mengatur “umur dewasa” seseorang.⁶⁰ Dalam Pasal 47 UU Perkawinan secara tidak langsung menetapkan batas umur kedewasaan yaitu 18 (delapan belas) tahun atau belum melangsungkan perkawinan. Seseorang yang belum berusia 18 tahun atau belum melangsungkan perkawinan, maka berada dibawah kekuasaan orang tuanya selama kekuasaan tersebut belum dicabut.

Berdasarkan penjelasan di atas, pada intinya syarat sah perjanjian mengenai “kecakapan bertindak” dilihat atau diukur dari batasan berikut ini:

- a. *Person* (pribadi), dilihat dari usia kedewasaan (*meerderjaring*);
- b. *Rechspersoon* (badan hukum), dilihat dari aspek kewenangan (*bevoegheid*).⁶¹

Dalam permasalahan yang penulis angkat, maka dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah harus memenuhi persyaratan mengenai “kecakapan bertindak”. Pihak-pihak yang membuat kesepakatan dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah harus memenuhi persyaratan “kecakapan bertindak” seperti yang telah dijelaskan

⁵⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta : FH UII Press, 2013), hlm. 176.

⁶⁰ Ade Marman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur*, (Jakarta : National Legal Reform Program, 2010), hlm.13.

⁶¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, (Jakarta : Kencana, 2010), hlm. 161.

di atas. “Kecakapan bertindak” para pihak harus menjadi perhatian dalam pembuatan kedua akta tersebut, hal ini dikarenakan apabila persyaratan tersebut dilanggar maka terdapat konsekuensi hukum yang terjadi.

Dalam suatu perjanjian, apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian berupa “kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya” dan “kecakapan bertindak” maka perjanjian tersebut dapat diajukan pembatalan.⁶² Kedua hal tersebut di atas, merupakan syarat subyektif yang harus dipatuhi.⁶³ Oleh karena itu maka, syarat subyektif perjanjian harus dipenuhi oleh para pihak dalam membuat perjanjian.

Persyaratan ketiga yang harus dipenuhi yaitu “suatu hal tertentu”. Maksud hal tertentu dalam syarat sahnya perjanjian yaitu dalam perjanjian tersebut harus ada prestasi seperti memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Prestasi dapat diartikan yaitu kewajiban dan hak yang dimiliki oleh para pihak dalam suatu perjanjian.⁶⁴

Dalam permasalahan yang penulis angkat, maka dapat dikatakan bahwa suatu akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat memenuhi syarat sahnya perjanjian apabila ada suatu prestasi yang disepakati. Dalam akta perikatan hibah, prestasi yang disepakati dapat berupa hak untuk melanjutkan proses pengurusan balik nama dengan pembuatan akta melalui PPAT apabila sertifikat sudah bisa untuk dilakukan balik nama. Hak

⁶² *Ibid*, hlm. 264.

⁶³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XII, (Jakarta : Penerbit Intermasa, 1990), hlm. 17.

⁶⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hlm. 34.

tersebut merupakan hak yang diperoleh oleh penerima hibah. Salah satu kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak pemberi hibah yaitu memastikan bahwa tanah yang diberikan melalui hibah dapat dilakukan balik nama oleh penerima hibah.

Dalam akta kuasa hibah juga terdapat prestasi berupa hak dan kewajiban yang dapat diperoleh pemberi dan penerima kuasa hibah. Kewajiban penerima kuasa hibah yaitu untuk melaksanakan isi atau perintah yang telah disepakati oleh penerima kuasa dan pemberi kuasa hibah. Dalam akta kuasa hibah terdapat hak yang dapat diperoleh oleh pemberi kuasa hibah, yaitu berupa hasil dari pelaksanaan kuasa yang telah disepakati antara penerima kuasa hibah dan pemberi kuasa. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka agar akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka harus memenuhi syarat yaitu “suatu hal tertentu”.

Persyaratan keempat yang harus dipatuhi agar memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu “suatu sebab yang halal”. Dalam KUH Perdata tidak menjelaskan lebih detail mengenai sebab yang halal. Dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya menjelaskan mengenai: “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum”. Oleh karena itu dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah tidak boleh mengandung perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Syarat sahnya perjanjian berupa “suatu hal tertentu” dan “suatu sebab yang halal” merupakan syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi. Keduanya dapat dikategorikan sebagai syarat obyektif perjanjian. Akibat dari tidak terpenuhinya syarat tersebut maka perjanjian yang dibuat menjadi “batal demi hukum”.⁶⁵

Dalam pembuatan perjanjian apabila Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa perjanjian tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang mengikat seperti undang-undang. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Oleh karena itu suatu perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dan sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka para pihak wajib menaati isi dari perjanjian yang telah disepakati tersebut.

Dalam pembuatan perjanjian, apabila tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka terdapat akibat hukum yang harus diterima. Berdasarkan empat syarat tersebut, syarat sahnya perjanjian yaitu “kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya” dan “kecakapan untuk membuat suatu perjanjian” apabila tidak dipenuhi maka berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Oleh karena itu, agar perjanjian yang telah dibuat tidak dapat diajukan pembatalan maka syarat subyektif harus dipatuhi dan dipenuhi.

⁶⁵ Wawancara dengan Burhan Albar, Dosen Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, (30 Januari 2023).

Mengenai dapat dibatalkannya suatu perjanjian akibat dilanggarnya syarat sah perjanjian mengenai “kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya” dan “kecakapan untuk membuat suatu perjanjian”, maka proses pembatalannya dapat diajukan melalui pengadilan.⁶⁶ Artinya, salah satu pihak dalam perjanjian dapat mengajukan melalui Pengadilan mengenai pembatalan perjanjian yang telah disepakati.⁶⁷ Dalam hal ini, akan tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah dan mengikat bagi para pihak.⁶⁸

Pengajuan pembatalan akibat dilanggarnya syarat subyektif perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan dengan putusan hakim. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 1266 KUH Perdata. Pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif atau pembelaan.⁶⁹

Maksud dengan cara aktif yaitu langsung dengan mengajukan gugatan pembatalan di hadapan hakim.⁷⁰ Cara lain yaitu dengan cara pembelaan. Maksud dari cara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu.⁷¹

Dalam pembuatan perjanjian apabila tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu “suatu hal tertentu” dan “suatu sebab yang halal”

⁶⁶ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hlm. 25.

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2007), hlm. 347.

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ *Ibid.*

maka juga memiliki akibat hukum. Akibat hukum yang terjadi yaitu perjanjian yang telah dibuat menjadi “batal demi hukum”. Hal tersebut dikarenakan yang dilanggar adalah syarat obyektif dari perjanjian.

Dalam peraturan perundang-undangan, dalam syarat sahnya perjanjian menghendaki adanya *causa* atau *oorzaak*.⁷² *Causa* dapat diartikan sebagai suatu sebab atau tujuan diadakannya suatu perjanjian. Dilanggarnya ketentuan tersebut maka dianggap batal demi hukum. Maksud dari batal demi hukum yaitu dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.⁷³

Dalam hal ini termasuk juga saat pembuatan akta perikatan hibah maupun akta kuasa hibah. Pembuatan kedua akta tersebut harus didahului dengan terpenuhinya syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 KUH Perdata. Menurut penulis akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan suatu perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh para pihak. Oleh karena itu harus memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian.

Menurut penulis terpenuhi atau tidaknya syarat sah perjanjian dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, dapat berpengaruh terhadap sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah melalui proses hibah. Hal tersebut dikarenakan, akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan penunjang atau pendukung dalam pembuatan akta hibah oleh PPAT. Akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dijadikan dasar dalam pembuatan akta hibah oleh PPAT. Oleh karena itu, maka sah atau

⁷² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermassa, 2003), hlm. 21.

⁷³ *Ibid.*

tidaknya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah berpengaruh terhadap sah atau tidaknya proses peralihan melalui hibah.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, tidak ada pasal dalam suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur khusus mengenai pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah. Tidak adanya peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai kedua akta tersebut, maka penggunaan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah sebagai penunjang atau jembatan menuju pembuatan akta hibah oleh PPAT diperbolehkan. Pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah diperbolehkan selama dalam proses pembuatannya mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti KUH Perdata, UUJN, dan UUJN Perubahan.
2. Keabsahan suatu peralihan hak atas tanah khususnya mengenai peralihan hak atas tanah melalui hibah, dipengaruhi salah satunya oleh sah atau tidaknya pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah. Akta perikatan hibah dan akta kuasa yang kedudukannya sebagai akta pendukung dalam pembuatan hibah dapat mempengaruhi keabsahan peralihan hak atas tanah melalui hibah. Sah atau tidaknya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, yaitu apabila dalam proses pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Hal ini dikarenakan akta perikatan hibah dan akta

kuasa hibah merupakan suatu perjanjian, maka dalam pembuatannya harus memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata.

B. Saran

1. Bagi Notaris pembuat akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah. Dikarenakan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dalam praktiknya belum banyak yang menggunakan maka dalam pembuatannya, Notaris harus berhati-hati. Tindakan hati-hati tersebut dapat dilaksanakan dengan cara dalam proses pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, harus memperhatikan dan mematuhi ketentuan yang ada dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Hal ini dikarenakan, sah atau tidanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat berpengaruh terhadap sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah melalui hibah. Akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah yang dibuat oleh Notaris harus juga mematuhi ketentuan yang ada dalam UUJN, UUJNP dan Kode Etik Notaris.
2. Bagi Kantor Pertanahan. Adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan suatu hal yang baru sebelum proses pembuatan akta hibah. Kantor pertanahan harus bisa menerima terjadinya perkembangan hal tersebut dengan syarat pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adanya hal tersebut Kantor Pertanahan juga harus lebih berhati-hati dalam menerima peralihan hak atas tanah melalui hibah yang didahului atau

didasari dengan akta perikatan hibah atau akta kuasa hibah. Kantor pertanahan harus memperhatikan secara detail mengenai subyek, obyek dan perbuatan hukum yang terjadi. Hal tersebut dilakukan, untuk menghindarkan permasalahan dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdual Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam, Jilid 2*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1997.
- Ade Marman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur*, National Legal Reform Program, Jakarta, 2010.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.
- Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut KUHPerdara*, Nuansa Alulia, Bandung, 2008.
- Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah, Cetakan Kedua*, Rajawali, Jakarta, 1990.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Cetakan Keempat, PT Refika Aditama, Bandung, 2014.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006.
- Kohar A, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983.
- Komariah, *Hukum Perdata (edisi revisi)*, UMM Press, Malang, 2016.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- _____, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

- Mahkamah Agung RI, Dirjen Badilag, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, MARI, Jakarta, 2011.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan, Cetakan I*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Alumni, Bandung, 2000.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010.
- P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 1987.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1980.
- _____, *Hukum Perjanjian, Cetakan XII*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1990.
- _____, *Aspek Aspek Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1999.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2001.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, 2003.
- _____, *Aneka Perjanjian, Cet. Kesebelas*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- R. Subekti dan R. Tjirosudibjo, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.
- Raden Soegondo Notodisoedjoro, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan, Cetakan Kedua*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 176.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- _____, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- _____, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Raja Grafindo Persada, Mataram, 2015.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2005.

Soetarjo Soemoatmodjo, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Liberty, Yogyakarta : Liberty, 1998.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999.

_____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktik Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007.

Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Islam*, Fokusmedia, Bandung, 2007.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.