

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan faktor yang penting dan berperan dalam kehidupan manusia, karena dalam kehidupan sehari-harinya, manusia sangat tergantung kepada tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yaitu antara lain untuk tempat tinggal. Jika ditinjau dari segi ekonomis, tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi, karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang. Dari waktu ke waktu kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi.

Seiring dengan bertambahnya penduduk di Indonesia, meningkat pula kebutuhan untuk mendapatkan perumahan yang layak. Perumahan-perumahan tersebut dibangun di atas tanah yang dikuasai oleh negara untuk dipergunakan oleh rakyatnya. Hal ini sesuai dengan hak menguasai oleh negara

seperti yang terkandung di dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah yang dikuasainya kepada warga masyarakat sehubungan dengan hak menguasai oleh negara. Pemberian hak ini haruslah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum untuk pemberian hak ini dapat dilakukan antara lain dengan cara jual beli, hibah dan lain-lain. Perbuatan hukum tersebut menimbulkan peralihan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain yang akan menerima hak atas tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan disebut PPAT. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) (selanjutnya disebut PP 24/1997) yang menyebutkan:

"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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peranan PPAT dalam hal ini adalah 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, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 37/1998).

Perbuatan hukum itu menurut Pasal 2 ayat (2) PP 37/1998 adalah sebagai berikut : jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Akta itu sendiri ada yang berupa akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta Otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Hal ini berdasarkan pada

ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan mengenai Akta Dibawah Tangan adalah tulisan yang ditanda tangani tanpa perantaraan pejabat umum.

Akta otentik itu sebagai alat bukti yang paling akurat dan tinggi nilainya mempunyai peran penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lainnya, kebutuhan akan bukti tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial.

Melalui akta otentik inilah dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa. Sengketa dapat timbul akibat adanya ketidaksesuaian kepentingan para pihak, sehingga dengan adanya akta otentik ini diharapkan dapat dipakai sebagai bukti tertulis yang paling akurat dalam menyelesaikan sengketa.

Sedangkan jika sebuah perbuatan hukum hanya dilakukan dengan akta dibawah tangan, maka akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang pasti, karena akta tersebut hanya dibuat oleh pihak yang memberi dan pihak yang

menerima dan ditandatangani oleh kedua belah pihak tersebut tanpa adanya kaitan dengan pejabat umum yang dapat membuktikan kebenaran dari akta tersebut, juga tidak dapat ditentukan dengan jelas hak dan kewajiban kedua belah pihak yang menandatangani akta tersebut, tidak dijanjikan tidak akan menimbulkan sengketa karena akta tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak yang berkepentingan, sedangkan pihak ketiga yang mungkin mempunyai kepentingan atas objek perjanjian tersebut tidak mengetahui perbuatan hukum yang telah terjadi, sehingga dapat menimbulkan sengketa dan jika benar timbul sengketa, maka akta dibawah tangan tersebut tidak dapat menjadi bukti tertulis yang cukup kuat untuk membuktikan kepemilikan seseorang atas suatu objek tertentu.

Akta yang dibuat oleh PPAT berlaku sebagai akta otentik, antara lain akta hibah, yaitu akta yang dibuat bila seseorang ingin memberikan hartanya yang biasanya berupa sebidang tanah kosong, ataupun tanah dan bangunannya kepada orang lain, bisa itu saudara, anak, ataupun siapa saja yang dikehendaki oleh pemiliknya. Namun biasanya hibah itu dilakukan antara orang tua yang berkecukupan kepada anaknya yang belum mempunyai rumah, bisa dalam bentuk

memberikan hanya bidang tanahnya saja yang masih berupa tanah kosong ataupun bidang tanah dengan segala bangunan yang ada di atasnya; juga dilakukan oleh seseorang kepada saudara kandungnya yang kurang mampu.

Hibah itu dilakukan dengan cara dibuatkan akta hibah oleh PPAT atas objek hibah yang akan dihibahkan oleh seseorang kepada orang lain dengan dihadiri oleh pemberi hibah, penerima hibah, saksi-saksi dan juga PPAT itu sendiri. Jika hibah dilakukan terhadap objek yang didapat selama perkawinan, maka harus mendapat ijin dari suami/isteri pasangannya, karena objek hibah tersebut merupakan harta bersama. Namun, jika hibah dilakukan atas objek hibah yang didapat karena warisan, maka tidak diperlukan persetujuan dari suami/isteri pasangannya.

Pembuatan akta tersebut harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan dan didukung oleh dokumen yang diharuskan ada dan menurut penelitian PPAT yang bersangkutan adalah benar.¹ Akta yang dibuat oleh PPAT tidak lagi berkadar *relaas akta* sebagaimana halnya suatu

¹ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

berita acara tentang kejadian atau urutan-urutan peristiwa yang dilaksanakannya untuk disampaikan kepada instansi Kantor Pertanahan, tetapi sudah berbobot *party akta*.

Bentuk baku dari akta PPAT sudah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang berbentuk blanko akta, berbeda dengan akta Notaris yang dibuat sendiri oleh Notaris tersebut tergantung dari kebutuhan akan akta dan perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh kliennya. Dapat tidaknya akta PPAT tersebut diproses oleh Kantor Pertanahan tergantung dari akta yang diberikan beserta dengan dokumen-dokumen pendukungnya. Hal ini disebabkan karena akta PPAT tersebut akan dipergunakan sebagai bukti otentik mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan adanya perubahan data yuridis pendaftaran tanah.²

Kegiatan PPAT dalam pendaftaran tanah adalah pembuatan akta-akta tanah tertentu sebagai yang disebut dalam peraturan tentang Pendaftaran Tanah. Akta tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan di Kantor Pertanahan sehingga

² Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN no. 640-1198, tanggal 1-4-1999, angka 4.

data yang ada pada Kantor Pertanahan adalah data yang terbaru.

PPAT adalah pejabat umum yang memiliki fungsi membuat akta otentik yang berkenaan dengan tanah. PPAT sebagai mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki fungsi yang cukup signifikan dalam menjalankan kegiatan pendaftaran tanah. Untuk mendukung berjalannya Pendaftaran Tanah yang baik, maka diharapkan akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta yang sudah benar isinya, dan sudah diperiksa dengan benar semua dokumen-dokumen yang mendukungnya, sehingga jika suatu saat terjadi sengketa, PPAT dapat mempertanggungjawabkan bahwa akta yang telah dibuatnya tersebut telah sesuai dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan setempat.

Masih terlihat dalam praktik bahwa PPAT dalam melakukan tugas jabatannya kurang memberikan pelayanan yang baik bagi kliennya, antara lain kurangnya memberikan pengarahan hukum kepada klien sejauh mungkin sehingga klien itu dapat memahami serta menangkap isi, tujuan serta akibat dari perbuatan hukum tersebut. Kemudian terjadi sengketa akibat dari perbuatan hukum tersebut, yang pada umumnya berakhir di pengadilan dan biasanya sengketa yang sering

muncul akibat perjanjian hibah adalah mengenai pembagian harta warisan.

Salah satu sengketa akibat dari perjanjian hibah, dimana sengketa tersebut telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2382.K/Pdt/2003, tanggal 18 April 2007 yang telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan telah memperbaiki putusan Pengadilan Negeri karena putusan tersebut dinilai telah salah dalam menerapkan hukum. Dalam sengketa ini, yang dipermasalahkan oleh para ahli waris sah dari pemberi hibah adalah pemberian hibah melalui akta PPAT, dimana pemberi hibah pada saat pembuatan akta hibah dalam keadaan yang tidak memungkinkan untuk menandatangani akta hibah.

B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat disusun pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah praktik Anna Sulistijana Santoso, Sarjana Hukum selaku PPAT di Tegal dalam perjanjian hibah yang dituangkan dalam akta hibah nomor 77/VIII/TB/2000 dan nomor 78/VIII/TB/2000 dan diputus dalam putusan

Mahkamah Agung nomor 2382.K/Pdt/2003 sudah sesuai dengan PP 37/1998?

2. Bagaimana akibat dari peralihan hak atas tanah dalam perjanjian hibah yang dilakukan tanpa pembuatan akta PPAT menurut PP 37/1998?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) yang bersifat normatif. Adapun tujuan dari penggunaan metode ini dimaksudkan untuk memperoleh teori dan konsep yang berkaitan dengan masalah. Data yang dihasilkan dari penelitian kepustakaan (*library research*) adalah data sekunder. Data sekunder ini diperoleh dari bahan kepustakaan yang berupa sumber hukum primer, sumber hukum sekunder dan sumber hukum tersier. Sumber hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta 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.

Sumber hukum sekunder yang dapat digunakan adalah buku-buku yang berkaitan dengan hukum agraria, hukum perjanjian, kenotariatan, hak-hak atas tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta makalah ataupun artikel yang berkaitan dengan pembahasan. Sedangkan yang termasuk sumber hukum tersier adalah kamus hukum.

Penulis melakukan wawancara dengan narasumber yang menguasai hal-hal yang berkaitan dengan masalah objek penelitian ini, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan DKI Jakarta untuk menunjang data yang diperoleh melalui studi dokumen.

Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis data secara kualitatif. Metode ini digunakan dalam penelitian agar dapat diperoleh data yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti, sehingga hasil penelitian berbentuk evaluatif analitis.

D. Sistematika Penulisan

Tesis ini akan dibuat dalam bentuk penulisan dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Merupakan bab yang memuat latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II **Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Praktik Hibah Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah**

Merupakan bab yang membahas mengenai karakteristik yuridis daripada pengertian mengenai PPAT, tugas pokok dan kewenang PPAT, kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh PPAT, larangan bagi PPAT dalam membuat akta; pengertian hibah, macam-macam hibah, subjek hibah, objek hibah, larangan dan batalnya akta

hibah; pengertian peralihan hak atas tanah, hak-hak atas tanah yang dapat dialihkan, cara pemindahan hak; praktik PPAT dalam pembuatan akta hibah yang sesuai dengan PP 37/1998, kasus peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah yang dilakukan tanpa pembuatan akta PPAT, peranan PPAT dalam praktik hibah dihubungkan dengan PP 37/1998, akibat hibah tanpa akta PPAT; serta analisis penulis mengenai peranan PPAT dalam pembuatan akta hibah sebagai dasar peralihan hak atas tanah.

Bab III Penutup

Merupakan bab yang berisi kesimpulan dan saran penulis yang diperoleh dari hasil penelitian.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan faktor yang penting dan berperan dalam kehidupan manusia, karena dalam kehidupan sehari-harinya, manusia sangat tergantung kepada tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yaitu antara lain untuk tempat tinggal. Jika ditinjau dari segi ekonomis, tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi, karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang. Dari waktu ke waktu kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi.

Seiring dengan bertambahnya penduduk di Indonesia, meningkat pula kebutuhan untuk mendapatkan perumahan yang layak. Perumahan-perumahan tersebut dibangun di atas tanah yang dikuasai oleh negara untuk dipergunakan oleh rakyatnya. Hal ini sesuai dengan hak menguasai oleh negara

akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum membuat akta.³

Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 37/1998).⁴

Baru pertama kali semenjak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 diterbitkannya suatu Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan PP 37/1998, sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2006), hlm.690.

⁴ *Ibid.*

24/1997) yang telah dijanjikan dalam Pasal 7 ayat (3) nya, menyebutkan:

"Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Pasal 1 angka 1 PP 37/1998 menyebutkan:

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".

Pasal 1 angka 24 PP 24/1997 menyebutkan:

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu".

Ungkapan-ungkapan diatas dengan tegas menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan demikian pula akta-akta yang dibuatnya adalah otentik. Dimaksud dengan akta otentik, bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan para pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-

lain kemungkinan akta tanah tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.⁵

2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

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, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998.⁶

Perbuatan-perbuatan hukum dimaksud yang aktanya dibuat oleh PPAT menurut Pasal 2 ayat (2) PP 37/1998 adalah:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- d. Pembagian hak bersama
- e. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik

⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 175.

⁶ Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

f. Pemberian Hak Tanggungan

g. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Ada suatu tambahan tugas dari PPAT tersebut yaitu membuat akta pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan: Notaris juga berhak untuk membuat akta tersebut dengan blangko yang telah dibakukan oleh Kepala Badan Pertanahan; dan disediakan oleh Kantor Pertanahan, selain itu PPAT juga dibebankan kewajiban untuk memeriksa dengan seksama dan cermat apakah pajak penghasilan dan bea perolehan hak telah dibayar oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat aktanya.

Kecuali pewarisan dan pelelangan, semua macam peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dan dibuktikan dengan akta yang dibuatnya.⁷

Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan:

"(1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai

⁷ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 2004), hlm. 221.

dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP 37/1998 berdasarkan penunjukannya sebagai PPAT di suatu daerah kerja. Sedangkan PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pasal 4 PP 37/1998 menyebutkan :

- “(1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) 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 didalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta".

Pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, terkecuali yang dimaksud pada ayat (2) di atas tanpa perlu minta izin terlebih dahulu. Hal ini berbeda dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria (PMA) nomor 10 Tahun 1961, yang memerlukan izin untuk membuat akta-akta tanah di luar daerah kewenangannya. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran.

3. Kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh PPAT

Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan, PPAT wajib :

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap atau stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati atau Walikota Kepala Daerah

Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;

b. Melaksanakan jabatannya secara nyata

Maksud dari penyerahan contoh tanda tangan, paraf dan stempel jabatan PPAT adalah agar pada Kantor Pertanahan setempat tersedia pembanding jika terjadi perbedaan tanda tangan atau paraf atau stempel apabila ada perkara mengenai keabsahan akta PPAT yang bersangkutan.

PPAT harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penetapan lain dari pejabat yang berwenang mengangkat PPAT. Untuk keperluan pelayanan masyarakat yang dapat menjangkau tempat yang jauh dari kantor PPAT, PPAT dapat melaksanakan jabatannya di luar kantor sepanjang masih dalam daerah kerja PPAT.

Kantor PPAT harus dibuka setiap hari kerja kecuali pada hari libur resmi dengan jam kerja minimum sebagaimana jam kerja Kantor Pemerintahan di wilayah setempat. Pada jam kerja, kantor PPAT harus melayani

masyarakat mengenai hal-hal yang menyangkut pembuatan akta PPAT dan pemberian keterangan serta dokumen berkenaan dengan akta PPAT yang sudah dibuat yang menurut ketentuan menjadi hak masyarakat untuk memperolehnya. Pemberian keterangan atau dokumen harus tetap dilakukan oleh Kantor PPAT pada waktu PPAT yang bersangkutan sedang melaksanakan cuti dengan tidak menunjuk PPAT Pengganti. PPAT bertanggung jawab mengenai berjalannya pelayanan kepada masyarakat melalui kantornya.

Pasal 20 ayat (2) PP 37/1998 menyebutkan: "PPAT wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri".

PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya yang sesuai ketentuan yang berlaku harus hadir tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan bahwa

para pihak harus hadir di hadapan PPAT ditempat pembuatan akta tersebut.

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh Menteri, yaitu dengan mengisi blangko akta yang tersedia secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya, harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar dan didukung oleh dokumen yang menurut pengetahuan PPAT yang bersangkutan adalah benar.

Akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai:

- a. Identitas dan kapasitas penghadap;
- b. Kehadiran para pihak atau kuasanya;
- c. Kebenaran data fisik dan data yuridis objek perbuatan hukum dalam hal objek tersebut belum terdaftar;

- d. Kebenaran dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
- e. Telah dilaksanakan perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

PPAT harus membuat daftar akta yang telah dibuatnya dalam satu buku daftar akta, yang didalamnya dicantumkan berurut nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap hari kerja yang sama oleh PPAT dengan garis tinta hitam dan di paraf oleh PPAT yang bersangkutan pada kolom terakhir di bawah garis penutup. Pada hari kerja terakhir setiap bulan, daftar akta PPAT ditutup dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas PPAT, dengan catatan diatas tanda tangan tersebut yang berbunyi sebagai berikut :

"Pada hari ini, tanggal (.....) daftar akta ini ditutup oleh saya dengan catatan bahwa dalam bulan ini telah dibuat (.....) buah akta".

Buku daftar akta harus diisi secara lengkap dan jelas sesuai kolom yang ada sehingga dapat diketahui hal-hal yang berkaitan dengan pembuatan akta tanah

termasuk mengenai surat-surat yang berkaitan. Pengisian buku daftar akta dilakukan tanpa baris kosong yang lebih dari 2 (dua) baris. Dalam hal terdapat baris kosong lebih dari 2 (dua) baris, maka sela kosong tersebut ditutup dengan garis berbentuk Z.

Selain itu, PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya.

PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Harta Bersama, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik dan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak.

Kewajiban PPAT ini tidak hanya ada pada saat dirinya menjabat sebagai PPAT; jika berhenti menjabat PPAT pun diwajibkan untuk menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya. Apabila tidak ada penerima protokol, maka protokol PPAT tersebut dapat

diserahkan kepada Kantor Pertanahan setempat. Kegunaan protokol ini diperlukan agar pemeliharaan warkah-warkah akta dapat berlanjut, apabila sewaktu-waktu diperlukan dapat segera ditemukan.

4. Larangan bagi PPAT dalam membuat akta

PPAT dalam hal merangkap jabatan sebagai Notaris, maka kantor tempatnya melaksanakan tugas jabatan Notaris menjadi kantor PPAT. PPAT dilarang mempunyai kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya dengan menawarkan jasanya kepada masyarakat.

PPAT dalam membuat akta harus dihadiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi. Jika salah satu pihak dan para saksi tidak ada, maka PPAT dilarang untuk membuat akta, walaupun dilaksanakan, maka pembuatan akta tersebut tidak sempurna dan tidak dapat digunakan untuk dasar peralihan hak atas tanah.

PPAT juga dilarang untuk membuat akta di luar daerah kerjanya.

Selain itu, PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa

pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.

Dalam pembuatan akta, PPAT juga dilarang membuat akta jika para pihaknya ataupun salah satu pihaknya dinyatakan tidak cakap hukum; maka mereka tidak dapat menjadi pihak dalam pembuatan akta jika tidak diwakili oleh walinya. Karena orang yang dinyatakan tidak cakap hukum, tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum maupun menandatangani suatu akta, meskipun objek yang dijaminakan atau diperjualbelikan atau dihibahkan adalah miliknya.

B. HIBAH

1. Pengertian Hibah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi

dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup.⁸

Pengertian hibah juga terdapat dalam Pasal 1666 KUH Perdata, yang menyatakan 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. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup".

Berdasarkan pengertian hibah pada Pasal 1666 KUH Perdata tersebut, maka dapatlah dirumuskan hibah itu mengandung unsur-unsur:

- a. Merupakan suatu perjanjian;
- b. Dilakukan oleh pemberi hibah pada waktu ia masih hidup;
- c. Adanya penerima hibah yang menerima penyerahan itu pada waktu ia masih hidup;
- d. Penghibahan itu dilakukan dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali.

Perkataan dengan cuma-cuma itu ditujukan hanya pada adanya prestasi dari satu pihak saja, yaitu

⁸ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Kedua (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 113.

pemberi hibah, sedangkan pihak lain atau penerima hibah tidak usah memberikan kontra prestasi sebagai imbalan. Perjanjian tersebut juga dinamakan dengan perjanjian sepihak (unilateral).⁹

Jadi, dapatlah dikatakan bahwa hibah adalah merupakan suatu pemberian yang bersifat sukarela dari seseorang pada waktu ia masih hidup kepada orang lain baik orang tersebut merupakan ahli warisnya ataupun bukan ahli warisnya. Perjanjian penghibahan ini bersifat sepihak, namun tidak dapat dibatalkan oleh si pemberi hibah secara sepihak dan pemberi hibah berkewajiban memberikan harta yang dihibahkannya tersebut kepada si penerima hibah. Dengan diserahkannya harta hibah kepada penerima hibah maka hak milik atas benda yang dihibahkan tersebut akan berpindah pula.

2. Macam-macam Hibah

Menurut Hukum Perdata, hibah dapat dibedakan atas dua macam, yaitu:

a. Hibah Biasa

⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1975), hlm. 100.

Hibah jenis ini sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1666 KUH Perdata; pada hibah ini hak milik atas benda yang dihibahkan berpindah pada saat terjadinya serah terima antara pemberi hibah dengan penerima hibah;

b. Hibah Wasiat

Sedangkan, pada hibah wasiat, benda yang dihibahkan berpindah hak miliknya setelah pemberi hibah meninggal dunia.

Sehingga, perbedaan antara hibah dengan hibah wasiat dapat diperjelas sebagai berikut:

Bahwa suatu penghibahan dilakukan pada saat si penghibah masih hidup dan merupakan suatu perjanjian yang tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh si penghibah. Sedangkan hibah wasiat baru mempunyai kekuatan berlaku apabila si pemberi hibah sudah meninggal dunia dan dapat ditarik kembali dan dirubah oleh si pemberi hibah selama ia masih hidup.

Sebelum lahirnya PP 24/1997, bagi mereka yang tunduk kepada KUH Perdata, surat hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris. Surat hibah wasiat yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan

hukum. Mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya dibawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT.¹⁰

Jika dilihat dari sudut wujudnya, maka hibah dapat dibedakan atas:

a. Hibah Formil

Yaitu suatu penghibahan atau pemberian yang dapat terlihat secara lahiriah, umpamanya hibah berupa pemberian sejumlah uang, sejumlah barang dan sebagainya yang kesemuanya dilakukan dengan cuma-cuma kepada si penerima hibah.

b. Hibah Materil

Yaitu suatu penghibahan atau pemberian yang secara lahiriah tidak nampak tetapi menurut hakikat atau kenyataannya pemberian itu sungguh ada dan telah diterima oleh si penerima hibah.

3. Subjek Hibah

Subjek hibah menurut Hukum Perdata adalah:

a. Pihak yang berhak memberi hibah

¹⁰ Effendi Perangin-Angin, *Mencegah Sengketa Tanah*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Rajawali, 1990), hlm. 46.

Pihak yang berhak memberi hibah adalah mereka yang menurut hukum cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, karena tidak semua orang dapat melaksanakan pemberian hibah dimana dalam Pasal 1677 KUH Perdata menerangkan bahwa orang-orang yang belum dewasa tidak diperbolehkan melakukan pemberian hibah, kecuali dalam hal ditetapkan dalam bab ketujuh Buku kesatu Kitab Undang-Undang ini. Dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa orang yang tidak dapat melakukan hibah adalah orang yang dinyatakan oleh Undang-Undang tidak cakap untuk itu; pengertian tidak cakap dalam hal ini sesuai dengan yang tercantum dalam ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa

Yang dimaksud dengan belum dewasa menurut Pasal 330 KUH Perdata adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan

belum dewasa. Ketidaccakapan bertindak dari orang yang belum dewasa itu meliputi semua lapangan hukum dan dalam melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh orang tuanya atau walinya. Apabila orang yang belum dewasa ini melakukan perbuatan hukum atas namanya sendiri maka perbuatan tersebut dapat dibatalkan oleh orang tuanya atau walinya karena salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

2. Mereka yang ditaruh di dalam pengampuan
Setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan. Orang dewasa dapat juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya. Dalam keadaan demikian itu anggota keluarga dapat meminta kepada hakim agar orang-orang yang dalam keadaan tersebut di atas ditempatkan di bawah pengampuan.

b. Pihak yang berhak menerima hibah

Pihak yang berhak menerima hibah adalah mereka yang menurut hukum cakap untuk melakukan perbuatan hukum tersebut, karena pada prinsipnya setiap orang diperbolehkan untuk menerima hibah, tetapi menurut ketentuan undang-undang ada pengecualiannya, yaitu sebagaimana yang dinyatakan pada Pasal 1676 KUH Perdata:

"setiap orang diperbolehkan memberi dan menerima sesuatu sebagai hibah kecuali mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap untuk itu."

4. Objek Hibah

Dalam Hukum Perdata yang menjadi objek hibah adalah:

- a. Benda bergerak
- b. Benda tidak bergerak

Pasal 1667 KUH Perdata mengatakan bahwa suatu hibah hanya dapat dilakukan atas benda-benda (barang atau harta) yang sudah ada. Jika hibah itu atas barang

yang baru akan ada dikemudian hari, maka hibah atas harta-harta itu batal.¹¹

Benda yang sudah ada menurut Pasal 1667 KUH Perdata ini adalah harta yang sudah menjadi milik pemberi hibah pada saat perjanjian hibah dibuat. Walaupun demikian, menurut pendapat umum para ahli hukum hal-hal yang disebut dibawah ini dapat dihibahkan, yaitu:¹²

- a. Harta yang sudah dibeli pemberi hibah tetapi penerimaannya diserahkan kepada penerima hibah;
- b. Panen yang akan datang dari suatu tanaman yang sudah ditanam;
- c. Bunga uang dari suatu deposito yang sedang berjalan atau utang yang sudah ada.

Jadi, objek yang akan dihibahkan harus sudah ada pada saat akan dihibahkan, dan objek hibah tersebut dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

¹¹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Buku Kesatu, (Jakarta: PT Ihtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 307.

¹² *Ibid.*, hlm 308.

5. Larangan dan batalnya akta hibah

Pemberian hibah tidak dapat dilakukan kepada semua pihak, ada pihak-pihak tertentu yang menurut undang-undang tidak boleh menjadi penerima hibah, antara lain:¹³

- a. Kepada walinya sebelum wali itu memberi pertanggungjawaban tentang perwaliannya, kecuali wali itu adalah keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas (menurut Pasal 904 KUH Perdata);
- b. Kepada dokter, dukun, apoteker, dan orang-orang lain yang bekerja di bidang kesehatan dan kepada guru-guru agama, yang merawat dan membantu pemberi hibah sewaktu menderita penyakit yang menyebabkan kematiannya (menurut Pasal 906 KUH Perdata);
- c. Kepada Notaris yang membuat akta hibah (menurut Pasal 907 KUH Perdata);
- d. Kepada anak-anak yang diakui, jika hibah itu melebihi bagian anak-anak itu yang ditentukan oleh pasal-pasal mengenai hukum waris (menurut Pasal 908 KUH Perdata);

¹³ *Ibid.*, hlm. 311.

- e. Kepada seorang kawan berzinah pemberi hibah, asal zinah tersebut terbukti dari keputusan pengadilan negeri yang, sebelum meninggalnya pewaris, telah mempunyai kekuatan hukum (menurut Pasal 909 KUH Perdata);
- f. Orang-orang perantara orang yang kepadanya suatu hibah dilarang. Menurut Undang-Undang orang perantara ini adalah ayah, ibu, anak-anak dan keturunannya, dan suami atau isteri orang yang kepadanya suatu hibah dilarang (menurut Pasal 911 KUH Perdata).

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (Pasal 1682, 1867, dan Pasal 1868 KUH Perdata) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian.¹⁴

Hal-hal yang membatalkan akta hibah telah dijelaskan dalam Pasal 1688 KUH Perdata. Suatu hibah

¹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 100.

tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dalam hal-hal berikut:¹⁵

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

Jika hibah dibatalkan karena tidak dipenuhinya syarat-syarat, maka pembatalan yang dilakukan oleh hakim mempunyai kekuatan hak kebendaan, dengan kata lain harta yang penghibahannya dibatalkan harus kembali kepada pemberi hibah dari penerima hibah, juga dari tangan pihak ketiga, bebas dari semua pembebanan yang mungkin diletakkan oleh penerima hibah.¹⁶

Hibah yang dibatalkan akibat kejahatan penerima hibah terhadap pemberi hibah adalah bahwa pembatalan

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Op. cit.*, Tan Thong Kie, hlm. 314.

hibah tersebut tidak mempunyai kekuatan kebendaan, sebab pihak ketiga tidak dapat memperkirakan bahwa penerima hibah akan melakukan atau membantu melakukan kejahatan terhadap pemberi hibah. Jadi pihak ketiga yang memperoleh harta eks hibah itu dilindungi dan tidak diharuskan mengembalikan harta itu kepada pemberi hibah.¹⁷

Pembatalan suatu hibah dapat dituntut jika penerima hibah menolak untuk memberi nafkah kepada pemberi hibah yang berada dalam keadaan miskin. Hal ini dalam praktiknya sulit untuk diterapkan karena keadaan miskin adalah suatu istilah relatif, keharusan memberi nafkah tidak tertulis dalam akta hibah, dan akhirnya tidak ada penyebutan sampai jumlah berapa nafkah harus diberinya.¹⁸

Jadi, untuk pembatalan suatu hibah pendapat hakim mempunyai pengaruh yang sangat besar dalam keputusannya.

¹⁷ *Ibid.*, hlm 315.

¹⁸ *Ibid.*, hlm 316.

C. PERALIHAN HAK ATAS TANAH

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum memindahkan suatu hak atas tanah yang dimilikinya kepada orang lain.

Menurut John Salindeho, pengertian peralihan hak atas tanah dengan pemindahan hak atas tanah adalah sama, ia berpendapat bahwa peralihan hak atas tanah atau pemindahan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.¹⁹

Sedangkan menurut Haryanto dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20 ayat (2) disebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Yang dimaksud dalam pasal ini adalah hak milik dapat dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan dan diberikan dengan wasiat. Pengertian dialihkan menunjukkan bahwa hak milik dapat berpindah kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang

¹⁹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Grafika, 1993), hlm. 37.

sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak itu.²⁰

Lain halnya dengan Effendi Perangin-Angin yang berpendapat bahwa pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi pemindahan adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Perbuatan hukum itu mungkin jual beli, tukar menukar, hibah atau dengan pemberian dengan wasiat.²¹

Setiap peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh seseorang kecuali pemindahan hak melalui lelang, harus didasarkan pada suatu akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997.

Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa :

"(1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan

²⁰ Haryanto, *Cara Mendapatkan Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Surabaya: Usaha Nasional, 1981), hlm. 3.

²¹ Effendi Perangin-Angin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Pandangan Praktisi Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Perkasa, 1986), hlm. 1.

perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik dan pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah tersebut dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Pasal 37 PP 24/1997 menyatakan:

“(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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas sebidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara 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”.

Dari pasal-pasal di atas dapatlah dilihat bahwa setiap perbuatan pengalihan hak atas tanah tersebut

harus didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, dengan terlebih dahulu dibuatkan akta pada PPAT. Hal ini perlu agar peralihan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat, sehingga bila terjadi masalah di kemudian hari dan penerima pengalihan tersebut mempunyai bukti otentik bahwa tanah tersebut adalah kepunyaannya.

2. Hak-Hak Atas Tanah yang dapat Dialihkan

Hak-hak atas tanah yang dapat dialihkan adalah:

a. Hak Milik

Hak milik mempunyai sifat dan ciri-ciri antara lain hak milik adalah hak yang terkuat dan harus didaftarkan; dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya; dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat; dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain; dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan; dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah; dan dapat diwakafkan.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu sebagaimana yang diatur melalui Pasal 29 UUPA.²² Bentuk usaha yang dapat dilakukan di atas tanah yang memiliki sertifikat hak guna usaha berupa perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak Guna Usaha juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dasar peralihan haknya berupa Sertifikat Hak Guna Usaha.²³

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun. Hak Guna Bangunan terjadi mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena penetapan pemerintah dan mengenai tanah hak milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna

²² Florianus S.P. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cetakan Ketiga, (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2008), hlm. 7.

²³ *Ibid.*, hlm. 9.

Bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan syarat atau perjanjian yang jelas dan benar menurut hukum.²⁴

d. Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya uang sebagai sewa.

e. Hak Pakai

Hak Pakai adalah nama kumpulan dari hak-hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberiannya oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah ataupun penggunaan tanah yang lain, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.²⁵ Hak Pakai ini dapat

²⁴ *Ibid.*, hlm. 10.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 11.

diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dan dengan cuma-cuma dengan pembayaran atau jasa berupa apapun.²⁶ Mengenai tanah yang dikuasai oleh negara, hak pakainya hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Sedangkan Hak Pakai atas tanah milik dapat dialihkan kepada pihak lain jika dimungkinkan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai.²⁷

f. Hak Gadai

Hak gadai adalah hak untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain yang mempunyai utang padanya. Selama utang tersebut belum dibayar lunas, tanah yang bersangkutan tetap berada dalam tangan pemegang gadai.

g. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil adalah hak untuk mengusahakan tanah pertanian berdasarkan

²⁶ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 43.

²⁷ *Op. cit.*, Florianus S.P. Sangsun, hlm. 12.

perjanjian antara pemiliknya dan seseorang atau sesuatu badan hukum, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah yang bersangkutan, dengan pembagian hasil antara kedua belah pihak, sesuai dengan perjanjian yang diadakan sebelumnya.

3. Cara Pemindahan Hak

Menurut Pasal 37 PP 24/1997, peralihan hak atas tanah dengan cara pemindahan hak dapat terjadi karena beberapa perbuatan hukum, yaitu:

a. Jual beli

Jual beli tanah diartikan sebagai suatu perbuatan yang merupakan penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya dan pembeli berkewajiban memberikan uang harga yang telah disepakati kepada penjual.

Penyerahan hak yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli tersebut mengakibatkan terjadinya peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemilik hak baru. Supaya perbuatan jual beli tersebut memperoleh bukti

yang kuat menurut hukum maka penjual dan pembeli harus datang kepada PPAT untuk membuat akta jual belinya, karena hanya PPAT yang berhak untuk membuat akta jual beli tanah.

b. Tukar menukar

Peralihan hak atas tanah disini terjadi karena ditukarkannya tanah kepunyaan seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain. Tukar menukar tanah bukan diartikan sebagai perjanjian, tetapi suatu perbuatan hukum yang berupa peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang menukarnya. Tukar menukar tanah ini juga harus dilakukan dengan akta PPAT.

c. Hibah

Hibah tanah, seperti halnya jual beli dan tukar menukar, merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang menerima hibah.

Beda hibah dengan jual beli adalah bahwa dalam hibah pemilik tidak menerima imbalan sebagai ganti dari tanah yng dihibahkannya tersebut, dan hibah ini juga harus dibuktikan dengan akta PPAT.

d. Pemberian dengan wasiat

Pemberian dengan wasiat ini dilakukan pada saat pemiliknya masih hidup, tetapi haknya baru beralih setelah ia meninggal dunia. Selama ia masih hidup, maka apa yang diwasiatkan tersebut masih dapat diubah atau ditarik kembali.

e. Pemasukan Dalam Perusahaan

Dalam hal ini pihak yang memasukkan tanah ke dalam perusahaan akan mendapat imbalan berupa saham dalam perusahaan bersangkutan.

D. ANALISA KASUS

1. Apakah praktik PPAT ANNA SULISTIJANA SANTOSO, Sarjana Hukum dalam pembuatan akta hibah sudah sesuai dengan ketentuan PP 37/1998?

Suatu perkara dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2382 K/Pdt/2003 tanggal 18 April 2007 antara para ahli waris dari Nurianingsih yaitu Sukirman, Endang Kamahadi, Sutinah, Wahyono, Kwe Hian Giok alias Armala, Woerhijanti, Eldaah, Kwee Hian Kin, Listiowati, Siswanto, Imawati, Istianto, Yap Kwie Hwa, Sukanto, Hendarto Kuswanto, Melani Budiadi, Iskandar

d/h Kwee Hian Hwat (Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding) melawan Aloysius Endro Wignyoseputra (Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding), Nyonya Anna Sulistijana Santoso, Sarjana Hukum (Termohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding), dan Pemerintah RI Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal (Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Terbanding).

Duduk perkaranya adalah bahwa pada tanggal 5 Januari 2001 di kota Tegal telah meninggal dunia seorang perempuan yang bernama Nurianingsih yang diketahui semasa hidupnya tidak pernah menikah dan tidak meninggalkan anak atau keturunan. Tetapi meninggalkan ahli waris baik dari garis ibu maupun dari garis ayah, yaitu terdiri dari saudara sepupu dan atau keponakan. Selain meninggalkan ahli waris, Nurianingsih juga meninggalkan harta warisan yang merupakan harta pusaka yang dahulu diperolehnya dari warisan orangtuanya yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah perkarangan berikut bangunan permanen yang

berdiri di atasnya terletak di Jalan HOS Cokroaminoto Nomor 43, Tegal masing-masing dengan:

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 483/Pekauman, luas 140 m² (seratus empatpuluh meter persegi), atas nama Nurianingsih dahulu bernama Liem Gwat Bwee;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 484/Pekauman, luas 129 m² (seratus duapuluh sembilan meter persegi), atas nama Nurianingsih dahulu bernama Liem Gwat Bwee

yang selanjutnya disebut objek sengketa.

Para penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Nurianingsih selanjutnya berkehendak mengurus harta peninggalan dari almarhum Nurianingsih tersebut, namun ketika akan mengurus seluruh harta peninggalan almarhum Nurianingsih ternyata seluruh harta peninggalan tersebut telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Aloysius Endro Wignyoseputro, (Tergugat I).

Peralihan tersebut didasarkan pada Akta Hibah Nomor 77/VIII/TB/2000 dan Nomor 78/VIII/TB/2000 keduanya dibuat pada tanggal 7 Agustus 2000 oleh Anna

Sulistijana Santoso, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Tega (Tergugat II). Menurut keterangan para ahli waris pada saat pembuatan akta hibah tersebut, almarhum Nurianingsih dalam keadaan tiak cakap hukum karena menurut keterangan dokter Nana Lestari sebagai dokter ahli psikiatri dari almarhum Nurianingsih, bahwa sejak tanggal 3 Juni 2000 almarhum Nurianingsih dalam kondisi tidak mampu mempertanggung jawabkan perbuatannya.

Namun, pada akhirnya permohonan kasasi dari para pemohon kasasi dinyatakan ditolak oleh Mahkamah Agung atas dasar alasan-alasan yang telah dikemukakan oleh para pemohon kasasi tidak dapat dibenarkan, karena pembuktian kebenaran para pemohon kasasi adalah benar ahli waris yang sah dari almarhum Nurianingsih dan tidak dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II, maupun Turut Tergugat bukanlah pemeriksaan dalam tingkat kasasi. Pemeriksaan tingkat kasasi hanyalah berkenaan dengan tidak dilaksanakannya atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum. Dan Turut Tergugat juga dapat membuktikan bahwa akta hibah yang telah dibuat oleh

Tergugat II sudah sesuai dengan prosedur pembuatan akta.

Dari kasus di atas sekilas dapat dilihat bahwa adanya ketidakadilan terhadap para pemohon kasasi atau ahli waris sah dari almarhum Nurianingsih. Namun, pembuatan akta hibah yang dibuat oleh Anna Sulistijana Santoso, Sarjana Hukum sudah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku seperti yang tercantum dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan:

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

isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku”.

PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP 37/1998 berdasarkan penunjukannya sebagai PPAT di suatu daerah kerja.

Dan Pasal 4 ayat (1) PP 37/1998 menyebutkan :

“PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

Dari beberapa syarat yang ada pada pasal-pasal dalam PP 37/1998 telah dipenuhi oleh Anna Sulistijana Santoso, Sarjana Hukum tersebut. Selain itu dirinya juga tidak melanggar aturan ataupun ketentuan dari Badan Pertanahan karena Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh Menteri, yaitu dengan mengisi blangko akta yang tersedia secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya, yang harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar dan didukung oleh dokumen yang menurut pengetahuan PPAT yang bersangkutan adalah benar.

Akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak dibuatkannya akta tersebut.

Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai:

- a. Identitas dan kapasitas penghadap;
- b. Kehadiran para pihak atau kuasanya;
- c. Kebenaran data fisik dan data yuridis objek perbuatan hukum dalam hal objek tersebut belum terdaftar;
- d. Kebenaran dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
- e. Telah dilaksanakan perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Akta hibah yang telah dibuat oleh Anna Sulistijana Santoso, Sarjana Hukum, PPAT Kota Tegal sudah mempunyai kekuatan hukum yang sempurna karena

suatu akta yang dibuat oleh seorang PPAT sebagai pejabat umum adalah suatu akta otentik yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dapat digunakan sebagai salah satu alat bukti dan tidak dapat dibatalkan selama pembuatan akta tersebut tidak melanggar ketentuan ataupun aturan hukum yang berlaku. Meskipun para ahli waris dari almarhum Nurianingsih menyatakan bahwa pada saat penandatanganan akta hibah tersebut almarhum Nurianingsih dalam keadaan tidak cakap hukum karena tidak dapat berpikir logis, namun seorang PPAT tidak akan seceroboh itu untuk membuat aktanya. Seorang PPAT, jika salah satu pihak menurut akal sehatnya merupakan orang yang tidak cakap hukum, tidaklah mungkin ia akan tetap melanjutkan pembuatan aktanya, karena hal tersebut melanggar aturan ataupun ketentuan yang berlaku. Apabila PPAT tidak melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya maka dapat dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan

atupun aturan yang berlaku dari Badan Pertanahan Nasional, karena sudah memalsukan kenyataan yang ada.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa praktik Anna Sulistijana Santoso, Sarjana Hukum sebagai PPAT Kota Tegal dalam pembuatan akta hibah sudah sesuai dengan ketentuan dalam PP 37/1998.

2. Akibat hibah tanpa akta PPAT menurut PP 37/1998

Pembuatan akta hibah merupakan kewenangan PPAT yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perjanjian hibah tersebut, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) PP 37/1998.

Pada mulanya dengan Pasal 19 PP 10/1961, maka setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, serta memberikan suatu hak baru atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Kenyataannya dengan meningkatnya pembuatan perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah secara di bawah tangan atau tidak dilakukan

di hadapan pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga mengakibatkan usaha-usaha untuk mengadakan pengawasan secara seksama oleh pemerintah jadi terhalang.

Maka, pada tahun 1973, oleh Menteri Dalam Negeri telah diterbitkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 1973, tertanggal 22 Desember 1973, tentang Pengawasan Pemindahan Hak-Hak Atas Tanah, bersambung dengan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor Ba 1/661/1/174, tertanggal 9 Januari 1974.

Dengan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor Ba 1/661/1/174 dimaksud, maka setiap pemindahan hak yang tidak dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, tidak akan dapat didaftarkan haknya sehingga kepada pemilik yang baru tidak diberikan tanda bukti hak atau sertipikat.

Kesulitan-kesulitan yang ditemui oleh penerima hibah jika perjanjian hibah tidak dibuktikan dengan akta PPAT antara lain:²⁸

²⁸ *Op. cit.*, Effendi Perangin-Angin, hlm. 29.

- a. Penerima hibah mungkin akan mengalami kesulitan untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah diterimanya itu;
- b. Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari Kantor Pertanahan setempat;
- c. Kepala Kantor Pertanahan setempat akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka setiap perbuatan pengalihan hak atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, dengan terlebih dahulu dibuatkan akta oleh dan dihadapan PPAT. Hal ini perlu agar peralihan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat, sehingga bila terjadi masalah dikemudian hari maka penerima pengalihan hak tersebut mempunyai bukti otentik bahwa tanah tersebut adalah kepunyaannya.