

Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah di Notaris dan PPAT Dr. Mahmud, S.H., M.Kn

Mira Sintya
Fakultas Hukum, Universitas Islam Batik Surakarta
mirasintya117@gmail.com

ABSTRACT

This research aims to find out and analyze: (1) To find out the role of Notaries and PPATs in the process of transferring land rights through grants (2) To find out what obstacles Notaries and PPATs have in the grant agreement process. This research uses empirical juridical research methods carried out by interviews and library research, namely collecting primary and secondary data related to research through interviews, books, research results, scientific journals and related statutory documents. This literature research method was carried out to look for conceptions, theories, principles and other results of thought related to this research. The research results show, firstly, the role of notaries and PPATs in grant practice. PPATs have a big responsibility in making grant deeds. Notaries and PPATs must ensure that the gift deed they make contains both material and formal truths. If the Notary and PPAT in the grant agreement process contain false information, the Notary and PPAT may be subject to liability, both criminal and civil. The two obstacles encountered by the Notary and PPAT Dr. Mahmud, S.H., M.kn. There are many problems where false statements are made by grant givers and grant recipients which impact the responsibilities of Notaries and PPATs before the law, for this reason Notaries and PPATs need to double-check formal and material completeness so that undesirable things do not happen.

Keywords: *grant, land transfer, land deed official*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis: (1) Untuk mengetahui Peranan Notaris dan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah (2) Untuk mengetahui apa saja kendala Notaris dan PPAT dalam proses perjanjian hibah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris yang dilakukan dengan wawancara dan studi kepustakaan (library research) yaitu mengumpulkan data primer dan sekunder terkait penelitian melalui wawancara, buku-buku, hasil penelitian, jurnal ilmiah dan dokumen-dokumen perundang-undangan yang terkait. Metode penelitian kepustakaan ini dilakukan untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasilhasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini. Hasil penelitian menunjukkan, Pertama Peranan Notaris dan PPAT dalam praktik hibah memiliki tanggung jawab yang besar dalam pembuatan akta hibah. Notaris dan PPAT harus memastikan bahwa sebelum akta hibah yang dibuatnya mengandung kebenaran materiil dan kebenaran formil. Jika Notaris dan PPAT dalam proses perjanjian hibah mengandung keterangan palsu, Notaris dan PPAT dapat dikenakan pertanggung jawaban, baik pidana maupun perdata. Kedua kendala-kendala yang ditemui di Notaris dan PPAT Dr. Mahmud, S.H., M.kn. banyak permasalahan-permasalahan dimana keterangan palsu yang dilakukan pemberi hibah maupun penerima hibah yang berimbas pada tanggung jawab Notaris dan PPAT dihadapan hukum, untuk itu Notaris dan PPAT perlu melakukan pengecekan ulang terhadap kelengkapan formil dan materiil sehingga tidak terjadi hal yang tidak diinginkan.

Kata Kunci: *hibah, peralihan tanah, pejabat pembuat akta tanah.*

A. PENDAHULUAN

Setiap manusia pasti membutuhkan tanah, karena tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari seperti untuk tempat tinggal, mendirikan bangunan, bahkan sampai manusia meninggal dunia pasti membutuhkan tanah. Karena adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan yang mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia. Tanah memiliki peran krusial dalam kehidupan manusia, menjadi landasan bagi kebutuhan sehari-hari, terutama sebagai tempat tinggal. Dari aspek ekonomi, tanah memiliki nilai yang tinggi karena keberlangsungan dan kegunaannya di masa depan. Seiring dengan pertumbuhan pembangunan, peningkatan penduduk, dan kemajuan ekonomi, kebutuhan akan tanah terus meningkat di Indonesia. Pemerintah, sesuai Dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, memiliki hak menguasai tanah dan memanfaatkannya untuk kesejahteraan rakyat.¹

Nilai ekonomi yang tinggi dari tanah, proses hibah dalam bentuk tanah kerap kali terjadi dalam kehidupan masyarakat. Hal ini seringkali menimbulkan konflik dalam proses peralihan hak atas tanah. Proses pemberian hak melalui hibah menyebabkan peralihan hak atas tanah, yang harus didokumentasikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.² Dalam Pasal 1682 KUHPerdara menyebutkan pelaksanaan hibah dilakukan dengan menggunakan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang bentuknya telah ditetapkan oleh undang-undang yang dibuat oleh dan/atau didepan pejabat umum yang dalam kedudukannya memiliki wewenang dalam pembuatan akta. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap para pihak, para ahli waris maupun orang-orang yang mendapatkan hak. Akta hibah merupakan akta yang otentik karena bentuknya telah disesuaikan dalam suatu peraturan perundangan yakni terdiri dari kepala akta, badan akta, dan akhir akta, serta dibuat oleh Pejabat umum yang mempunyai wewenang.³

Peralihan hak, seperti yang diatur Dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.⁴ Kewenangan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana dijelaskan Dalam Pasal 1 ayat 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁵ Dari pengertian diatas dapat dikatakan bahwa sebagaimana tugasnya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta peralihan hak sebagai bukti telah terjadi suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang kemudian dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data sebagaimana akibat dari perbuatan hukum.

Setiap perjanjian berkaitan dengan memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah dengan jaminan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang membuatnya. Pejabat yang dimaksud

¹ Michael Josef Widijatmoko. *Teknik Pembuatan Akta Otentik*. Cet 5. (Surakarta: UNS Press). 2022. hal. 48.

² R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cet 28, (Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 1996), hal. 48.

³ Hadiyanti, A. R., Safa'at, R., & Anshari, T. *Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa*. 2017. *Kepemilikan Hak Atas Tanah*. E-Jurnal Lentera Hukum. Volume 4. Issue 3, 206.

⁴ H. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet 6. (Jakarta: Sinar Grafika). 2019.

⁵ Asyhadie, Z., *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, Kuh Perdata (Bw), Hukum Islam Dan Hukum Adat*. (Depok, PT. Rajagrafindo Persada). 2018.

dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dikenal dengan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu bukti hak atas tanah untuk kelengkapan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Dalam peraturan mengenai pendaftaran tanah jelas bahwa tugas dan fungsi Notaris dan PPAT erat keitannya dengan pendaftaran tanah. Keberadaan Notaris dan PPAT ini sangat penting dalam kehidupan masyarakat, karena Notaris dan PPAT memberikan jaminan kepastian hukum pada masyarakat menyangkut pembuatan akta otentik yang dibutuhkan masyarakat baik dalam hal ekonomi, sosial atau bahkan politik. Namun masih banyak masyarakat yang tidak mengenal proses perjanjian hibah sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sehingga masih banyaknya cacat hukum hingga kasus sengketa yang terus terjadi karena tidak adanya akta hibah yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT. Padahal Akta itu sendiri merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa dan ditandatangani.⁶ Meskipun demikian masih banyak kasus sengketa antar keluarga yang terjadi karena tidak adanya perjanjian hibah dalam bentuk akta hibah dihadapan Notaris dan PPAT, padahal sangat jelas bahwa segala bentuk perjanjian atau pemindahan hak atas tanah atau lahan harus didokumentasikan sebagai bentuk kepastian hukum oleh Notaris dan PPAT.

Sebelumnya sudah ada penelitian yang membahas tentang Mariana Batubara, yang berjudul “Penarikan Kembali Hibah Seseorang Kepada Orang Lain Perspektif KUHPerdara dan KHI (Studi Kasus di Teluk Nibung Kota Tanjung Balai)”. Penelitian ini merupakan penelitian empiris yang membahas tentang penarikan kembali hibah tersebut dalam studi kasus di masyarakat Kota Tanjung Balai. Adapun penelitian lain yang dilakukan oleh Maria Ulfa yang berjudul ”Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah Dalam Memberikan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kota Pekanbaru” yang menunjukkan hasil bahwa Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kota Pekanbaru sudah memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah karena hibah sesuai Dalam Pasal 19 UUPA jo Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan penelitian-penelitian tersebut terdapat persamaan dimana objek yang digunakan merupakan proses pemindahan hak atas tanah melalui hibah. Sedangkan perbedaan dalam penelitian tersebut antara lain pada penelitian Mariana Batubara berfokus pada masalah sengketa yang berakibat pada ditariknya hibah karena alasan tidak adanya akta tanah yang diterbitkan oleh PPAT. Sedangkan pada penelitian yang dilakukan oleh Maria Ulfa hanya berfokus pada proses perjanjian hibah sesuai Dalam Pasal 19UUPA jo Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997. Berdasarkan perbedaan tersebut menunjukkan keunikan dalam penelitian ini yang tidak hanya menjelaskan mengenai peran Notaris dan PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui hibah, namun juga menjelaskan lebih lanjut mengenai permasalahan ataupun kendala Notaris dan PPAT dalam proses perjanjian hibah sebagai bentuk perlindungan hukum dan legitimasi pemberi hibah ataupun penerima hibah.

B. METODE PENELITIAN

Jenis studi penelitian yang dipakai ialah studi penelitian hukum empiris ialah sesuatu jenis studi penelitian yang mencari data secara langsung ke lapangan ataupun memandang hukum dalam artian nyata serta mempelajari gimana bekerjanya hukum di dalam masyarakat, berguna untuk mengetahui peran Notaris dan PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui hibah dan untuk mengetahui apa saja kendala Notaris dan PPAT dalam proses perjanjian hibah. Sifat dari pada penelitian ini yaitu bersifat deskriptif yaitu menggambarkan tentang

⁶ Ibid, 2

peranan Notaris dan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah di PPAT Notaris dan PPAT Dr. Mahmud, S.H., M.kn. Penelitian ini terdapat 2 jenis data, yakni data primer dan data sekunder. Data primer berupa data yang diperoleh dari penelitian empiris atau yang dilakukan secara langsung. Sedangkan data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber-sumber atas buku atau teks dokumen penelitian terdahulu.⁷ Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian hukum empiris yaitu yang terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan menggunakan observasi dan wawancara. Sedangkan data sekunder metode pengumpulan datanya dilakukan secara *literatur review* dengan mengutip jurnal, buku, dan undang-undang yang sesuai permasalahan penelitian

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan studi dokumen dan pedoman wawancara. Studi dokumen itu sendiri merupakan alat atau instrumen yang dikembangkan untuk penelitian dengan menggunakan pendekatan analisis isi.⁸ Penelitian ini digunakan juga untuk mencari bukti-bukti, landasan hukum dan peraturan-peraturan yang pernah berlaku. Objek penelitiannya dapat berupa buku-buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan. Pedoman wawancara adalah sebuah instrumen atau alat yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi dari terwawancara dalam bentuk dialog.⁹ Pedoman wawancara tersebut akan digunakan oleh peneliti untuk menggali informasi dari notaris dan PPAT sebagai narasumber dalam penelitian ini. Selanjutnya peneliti melakukan Penelitian Kepustakaan (*Literature Review*) yaitu, dengan mengumpulkan data sekunder terkait melalui buku-buku, hasil penelitian, jurnal ilmiah dan dokumen-dokumen perundang-undangan yang terkait. Metode penelitian kepustakaan ini dilakukan untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini. Dalam teknik pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (*Literature Review*) ini, akan dipelajari, diinventarisasi, dikumpulkan, dan diolah data yang berupa peraturan perundang-undangan, informasi-informasi, karya tulis ilmiah, pendapat para ahli sarjana hukum, media-media cetak dan media elektronik, dan sumber-sumber tertulis lain yang ada guna mendukung penelitian ini sampai dengan selesai.¹⁰ Penelitian ini menggunakan metode kualitatif untuk analisis data tersebut. Metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.¹¹ Data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan dianalisis secara kualitatif dengan cara mengkaji data sekunder secara sistematis untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti.¹² Untuk penarikan kesimpulan, penelitian ini menggunakan cara berpikir induksi, yaitu dengan mencari prinsip-prinsip ilmu hukum dalam gejala yang ada untuk dianalisis dengan prinsip-prinsip ilmu hukum yang telah ada, sehingga menghasilkan suatu kesimpulan.¹³

⁷ Sugiyono. *Metodologi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif & RND*. (Alfabeta: Bandung). 2017

⁸ Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Rake Sarahsin, 1996, hal.136.

⁹ *Ibid.*, hal. 137.

¹⁰ Abdul Muis, *Pedoman Penelitian Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hal.106

¹¹ Lexy J. Moleong, *Metode Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004, hal.3.

¹² Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, hal.167.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, 2006, hal. 85 dan 89.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Peran Notaris dan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dan notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan, perikatan mengenai jual beli, sewa menyewa, hibah, dan pemberian hak pakai atas tanah dan bangunan.¹⁴ PPAT berperan penting dalam menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan khususnya pada hibah. Perjanjian Hibah diatur Dalam Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Perjanjian hibah dikenal luas dengan penghibahan yang memiliki pengertian sebagai suatu persetujuan yang dilakukan oleh seseorang sebagai penghibah dan seorang lainnya sebagai penerima hibah, untuk memberikan suatu barang dengan cuma-cuma tanpa dapat ditarik kembali oleh penghibah, untuk memenuhi kepentingan dari penerima barang tersebut. Perjanjian hibah lebih dikenal dengan istilah “hibah” dalam pergaulan masyarakat luas. Penghibahan merupakan suatu perbuatan yang selalu terjadi, diantara seseorang dengan orang lain, baik di dalam ataupun diluar keluarga, bahkan suatu keluarga dengan orang lain diluar keluarganya.¹⁵

Notaris dan PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan. Akta hibah yang dibuat Notaris dan PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan. Selain itu Notaris dan PPAT wajib melakukan pemeriksaan terhadap identitas para pihak yang akan melakukan hibah. Pemeriksaan identitas ini bertujuan untuk memastikan bahwa para pihak yang melakukan hibah adalah orang-orang yang berhak untuk melakukan hibah. Fungsi Notaris dan PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui hibah antara lain berupa pembuatan akta hibah yang otentik, pemeriksaan terhadap identitas para pihak. Notaris dan PPAT wajib melakukan pemeriksaan terhadap alas hak atas tanah yang akan dihibahkan. Pemeriksaan alas hak ini bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang akan dihibahkan adalah tanah yang sah dan bebas dari sengketa.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan pada Dr. Mahmud, S.H., M.kn., PPAT dan Notaris berperan untuk membuat akta hibah yang otentik. Akta hibah yang otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan, Melakukan pemeriksaan terhadap alas hak, Melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan tanda tangan, dan Melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan syarat formil.¹⁶ Ungkapan tersebut sesuai dengan fungsi Notaris dan PPAT yakni menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan. Kebenaran materiil adalah kebenaran mengenai isi akta yang sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Kebenaran formil adalah kebenaran mengenai bentuk dan prosedur pembuatan akta yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.¹⁷

Pelaksanaan perjanjian hibah yang dilakukan di Notaris dan PPAT Dr. Mahmud, S.H., M.kn. dalam pengajuan pembuatan akta hibah diwajibkan melengkapi berkas-berkas berupa:

- 1) KTP pemberi hibah;
- 2) KTP Penerima hibah;
- 3) Kartu Keluarga (KK) Pemberi hibah;
- 4) Kartu keluarga penerima hibah;

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Ed.rev.cet. 19*, Jakarta: Djambatan, 2002, hal. 689.

¹⁵ Nursandi, N., Budiarta, I, N, P., Astiti, N, G, K, S. (2022). Akibat Hukum Perjanjian Pemberian Hibah Tanah Kepada Anak Angkat yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut Kuh Perdata. *Jurnal Analogi Hukum*, 4 (3). 271-276.

¹⁶ Dr. Mahmud, S.H., M.kn., Pemilik Notaris PPAT, wawancara (Surakarta, 5 Januari 2024. Pukul 10.00 WIB)

¹⁷ P.N.H. Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia, edisi Pertama*, (Kencana: Jakarta). 2015. hal. 29

- 5) Pajak Bumi Bangunan (PBB) terbaru;
- 6) Surat tanda terima setoran (STTS) terbaru;
- 7) Sertifikat Asli;
- 8) Surat Pernyataan Hibah.
- 9) Pernyataan dari ahli waris lain yang tidak menerima hibah telah menyetujui serta ikhlas yang diketahui lurah dan camat.

Dalam pembuatan akta hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab atas kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam akta hibah yang dibuatnya.¹⁸ Jika proses pembuatan akta hibah yang dibuat Notaris dan PPAT mengandung keterangan palsu, Notaris dan PPAT dapat dikenakan tanggung jawab. Tanggung jawab Notaris dan PPAT terhadap akta hibah yang mengandung keterangan palsu dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Tanggung jawab pidana

Notaris dan PPAT dapat dikenakan tanggung jawab pidana jika membuat akta hibah yang mengandung keterangan palsu dengan sengaja. Tanggung jawab pidana Notaris dan PPAT diatur dalam Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Pasal tersebut menyatakan bahwa:

"Barangsiapa dengan sengaja memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik yang dibuat dengan sengaja untuk digunakan sebagai alat pembuktian di muka pengadilan, diancam dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun."

Tanggung jawab pidana Notaris dan PPAT dapat dikenakan jika Notaris dan PPAT dengan sengaja memasukkan keterangan palsu ke dalam akta hibah, seperti identitas para pihak, alas hak, atau keabsahan tanda tangan.¹⁹

• Tanggung jawab perdata

Notaris dan PPAT dapat dikenakan tanggung jawab perdata jika membuat akta hibah yang mengandung keterangan palsu yang merugikan pihak lain. Tanggung jawab perdata Notaris dan PPAT diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Pasal tersebut menyatakan bahwa:

"Pembuat akta otentik yang tidak dengan itikad baik memasukkan keterangan yang tidak benar ke dalam akta itu, atau menghilangkan keterangan yang benar, bertanggung jawab terhadap pihak yang dirugikan."

Tanggung jawab perdata Notaris dan PPAT dapat dikenakan jika Notaris dan PPAT lalai atau tidak dengan itikad baik dalam membuat akta hibah, sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Kerugian yang dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan meliputi biaya, ganti rugi, dan bunga.²⁰

Dengan demikian, Notaris dan PPAT memiliki tanggung jawab yang besar dalam pembuatan akta hibah. Notaris dan PPAT harus memastikan bahwa akta hibah yang dibuatnya mengandung kebenaran materiil dan kebenaran formil. Jika Notaris dan PPAT membuat akta hibah yang mengandung keterangan palsu, Notaris dan PPAT dapat dikenakan tanggung jawab, baik pidana maupun perdata.

2. Kendala Notaris dan PPAT dalam proses perjanjian hibah

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan di Notaris dan PPAT Dr. Mahmud, S.H., M.kn. permasalahan yang sering muncul dalam proses perjanjian hibah adalah keterangan palsu yang diberikan oleh si pemberi hibah maupun penerima hibah, serta terjadinya kendala pelengkapan materiil seperti pemalsuan KTP.²¹ Selain itu seringkali dalam proses hibah waris terjadi kendala dalam penegakan legitime portie pada waris. Padahal legitime portie adalah

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Yogyakarta; Liberty Yogyakarta 2006), hal. 149

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Kencana Prenada media, 2018

²⁰ Ibid, 26

²¹ Dr. Mahmud, S.H., M.kn., Pemilik Notaris PPAT, wawancara (Surakarta, 8 Januari 2024. Pukul 10.00 WIB)

bagian mutlak dari harta warisan yang harus diberikan kepada ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang, yang terhadapnya orang yang meninggal dunia tidak boleh menetapkan sesuatu, baik sebagai hibah antara orang-orang yang masih hidup, maupun sebagai wasiat. Menurut UU ada hak yang tidak boleh dihilangkan dalam proses hibah, tetapi hak menurut UU ini bisa di laksanakan dengan catatan pemberi hibah tidak mendapat pernyataan persetujuan dari ahli waris yang tidak menerima hibah. Hak bagian mutlak adalah bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada ahli waris yang tidak menerima hibah. Besarnya hak bagian mutlak adalah 1/3 dari harta peninggalan, kecuali jika ditentukan lain dalam perjanjian waris.

Dalam hal pemberi hibah tidak mendapat pernyataan persetujuan dari ahli waris yang tidak menerima hibah, maka hak bagian mutlak ahli waris tersebut tetap harus dipenuhi. Pemberi hibah dapat melaksanakan hibah tersebut, tetapi harus tetap memberikan hak bagian mutlak kepada ahli warisnya. Hal ini diatur dalam Pasal 1151 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi sebagai berikut: "Jika seorang yang meninggal dunia meninggalkan ahli waris-ahli waris yang tidak menerima hibah, maka ahli waris-ahli waris itu berhak menuntut dari penerima hibah bagian yang semestinya menjadi hak mereka, dengan tidak mengurangi hak-hak yang telah mereka peroleh dengan hibah itu". Jadi, hak bagian mutlak ahli waris yang tidak menerima hibah adalah hak yang tidak boleh dihilangkan dalam proses hibah. Pemberi hibah tetap dapat melaksanakan hibah tersebut, tetapi harus tetap memberikan hak bagian mutlak kepada ahli warisnya.²²

Adapun permasalahan dalam pemberian hibah adalah adanya keterangan palsu yang dapat diberikan oleh si pemberi hibah maupun penerima hibah. Misalnya, si pemberi hibah memberikan keterangan palsu mengenai identitasnya, seperti nama, alamat, atau kewarganegaraan. Si penerima hibah juga dapat memberikan keterangan palsu, seperti hubungannya dengan si pemberi hibah. Keterangan palsu dapat menyebabkan akta hibah menjadi tidak sah. Hal ini karena akta hibah harus dibuat berdasarkan kebenaran materiil, yaitu kebenaran mengenai isi akta yang sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Keterangan palsu dalam akta hibah dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan, seperti si pemberi hibah, si penerima hibah, atau pihak ketiga. Misalnya, jika si pemberi hibah memberikan keterangan palsu mengenai identitasnya, maka akta hibah tersebut dapat menjadi tidak sah dan si penerima hibah tidak dapat menjadi pemilik sah atas tanah tersebut.²³ Hal ini dapat menyebabkan ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang, yaitu anak yang sah dari ayah tersebut, tidak mendapatkan bagian warisan yang seharusnya mereka dapatkan.

Pelengkapan materiil dalam proses hibah meliputi persyaratan administrasi, seperti KTP, KK, dan surat keterangan hubungan keluarga. Kendala pelengkapan materiil dapat terjadi karena persyaratan administrasi yang tidak lengkap atau karena pemalsuan dokumen. Persyaratan administrasi yang tidak lengkap dapat menyebabkan akta hibah menjadi tidak sah. Hal ini karena akta hibah harus dibuat berdasarkan persyaratan administrasi yang lengkap. Pemalsuan dokumen dapat terjadi pada persyaratan administrasi, seperti KTP, KK, atau surat keterangan hubungan keluarga. Pemalsuan dokumen dapat menyebabkan akta hibah menjadi tidak sah.²⁴

Dalam menjalankan proses perjanjian hibah tidak selalu berjalan dengan lancar, seringkali muncul permasalahan-permasalahan pada syarat formil maupun materiil. Kendala

²² Andayana. 2019. Hibah Yang Dilakukan Oleh Pewaris Kepada Sebagian Ahli Waris Tanpa Adanya Saksi (Ahli Waris Lain Ditinjau Dari Hukum Islam Dihubungkan Dengan Putusan Nomor:382/PDT.G/2005/PA.BDG.). Jurnal Unisba, 1(12). Hal.17

²³ Ibid

²⁴ Ibid, 28

tersebut diakibatkan oleh berbagai hal, baik secara internal maupun eksternal. Sebab internal dapat berupa:

1. Kurangnya kompetensi Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta hibah
Notaris dan PPAT harus memiliki kompetensi yang memadai untuk menjalankan tugas dan wewenangnya. Kompetensi Notaris dan PPAT meliputi pengetahuan, keterampilan, dan sikap yang diperlukan untuk membuat akta autentik yang benar dan sah. Kurangnya kompetensi Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta hibah dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kurangnya pelatihan dan pendidikan berkelanjutan, serta kurangnya motivasi untuk meningkatkan kompetensi.
2. Kurangnya pengawasan terhadap Notaris dan PPAT
Pemerintah perlu melakukan pengawasan terhadap Notaris dan PPAT secara berkala untuk memastikan bahwa Notaris dan PPAT menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pengawasan terhadap Notaris dan PPAT dapat dilakukan oleh Majelis Pengawas Wilayah (MPW) PPAT, Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau lembaga lain yang berwenang. Kurangnya pengawasan terhadap Notaris dan PPAT dapat menyebabkan Notaris dan PPAT tidak menjalankan tugasnya secara profesional dan dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat.
3. Kurangnya sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya ketelitian dalam memeriksa akta autentik
Masyarakat perlu didorong untuk meningkatkan ketelitian dalam memeriksa akta autentik. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akta autentik, termasuk akta hibah yang mengandung keterangan palsu. Kurangnya sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya ketelitian dalam memeriksa akta autentik dapat menyebabkan masyarakat menjadi korban penyalahgunaan akta autentik.

Sedangkan sebab eksternal munculnya kendala tersebut dapat meliputi:

1. Lemahnya penegakan hukum
Lemahnya penegakan hukum dapat menyebabkan Notaris dan PPAT yang melakukan pelanggaran tidak dihukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini dapat menimbulkan efek jera yang kurang bagi Notaris dan PPAT yang melakukan pelanggaran.
2. Kurangnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya keabsahan akta autentik
Kurangnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya keabsahan akta autentik dapat menyebabkan masyarakat tidak memeriksa keabsahan akta autentik yang mereka terima. Hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat jika akta autentik yang mereka terima ternyata mengandung keterangan palsu.

Untuk menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam akta yang dibuatnya, Notaris dan PPAT harus selalu teliti dan memeriksa kebenaran data yang diberikan oleh penghadap. Notaris dan PPAT juga harus berpegang pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 mengenai Notaris dan PPAT dan dalam melaksanakan jabatannya harus berpegang pada moral dan etika. Notaris dan PPAT diwajibkan melakukan tugasnya dengan benar dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran tanah baik secara formil dan materiil yang telah ditetapkan oleh peraturan dan undang-undang agar akta yang dibuatnya sesuai dengan prosedur hukum. Apabila hal itu dilakukan, Notaris dan PPAT terhindar dari masalah ataupun perkara kelalaian. Sepanjang Notaris dan PPAT telah melakukan prosedur yang telah ditetapkan, maka Notaris dan PPAT dapat menjamin kebenaran formil dalam akta itu.²⁵

²⁵ Adrian Sutedi.2018.Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya.Cet 9. Jakarta:Sinar Grafika,hal.5.

Permasalahan yang sering ditemui dalam perjanjian hibah, adalah adanya keterangan palsu yang diberikan pihak yang ingin mengalihkan tanah atas dasar hibah. Tanggung jawab Notaris dan PPAT terhadap akta autentik yang mengandung keterangan palsu diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).²⁶ Fungsi Notaris dan PPAT dalam menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan dilakukan dengan cara:

- Melakukan pengecekan identitas para pihak
- Melakukan pemeriksaan terhadap alas hak
- Melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan tanda tangan
- Melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan syarat formil

Notaris dan PPAT dapat dikenakan tanggung jawab pidana jika membuat akta autentik yang mengandung keterangan maupun dokumen palsu dengan sengaja. Tanggung jawab pidana Notaris dan PPAT diatur Dalam Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Pasal tersebut menyatakan bahwa: "Barangsiapa dengan sengaja memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik yang dibuat dengan sengaja untuk digunakan sebagai alat pembuktian di muka pengadilan, diancam dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun." Tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun tersebut adalah memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik yang dibuat dengan sengaja untuk digunakan sebagai alat pembuktian di muka pengadilan.²⁷

Oleh karena itu Notaris dan PPAT perlu meningkatkan kompetensi, pengawasan, sosialisasi, dan penegakan hukum untuk mengatasi permasalahan dalam proses hibah. Agar tidak terjadi tindak pidana yang disebabkan karena kelalaian baik secara sengaja maupun tidak sengaja pada pelengkapan proses hibah.

D. PENUTUP

1. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dibahas sebelumnya maka kesimpulan yang dapat diambil antar lain:

1. Peranan Notaris dan PPAT dalam praktik hibah memiliki tanggung jawab yang besar dalam pembuatan akta hibah. Notaris dan PPAT harus memastikan bahwa sebelum akta hibah yang dibuatnya mengandung kebenaran materiil dan kebenaran formil. Jika Notaris dan PPAT dalam proses perjanjian hibah mengandung keterangan palsu, Notaris dan PPAT dapat dikenakan pertanggung jawaban, baik pidana maupun perdata..
2. Kendala-kendala yang ditemui di Notaris dan PPAT Dr. Mahmud, S.H.,M.Kn. banyak permasalahan-permasalahan dimana keterangan palsu yang dilakukan pemberi hibah maupun penerima hibah yang berimbas pada tanggung jawab Notaris dan PPAT dihadapan hukum, untuk itu Notaris dan PPAT perlu melakukan pengecekan ulang terhadap kelengkapan formil dan materiil sehingga tidak terjadi hal yang tidak diinginkan.

2. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan maka saran penulis adalah:

1. Saran yang dapat diberikan dalam pelaksanaan proses perjanjian hibah dapat berupa melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya ketelitian dalam memeriksa akta autentik dapat dilakukan oleh PPAT, BPN, atau lembaga lain yang

²⁶ Ibid, 25

²⁷ Ibid, 30

berwenang. Sosialisasi dapat dilakukan melalui berbagai media, seperti media massa, media sosial, atau penyuluhan langsung.

2. Saran yang dapat diberikan berupa meningkatkan penegakan hukum pada pelaku pemalsuan atau pemberian keterangan palsu dalam proses hibah. Penegakan hukum yang lemah dapat menyebabkan pelaku pemalsuan dokumen tidak jera. Hal ini karena hukuman yang diberikan tidak setimpal dengan perbuatannya. Penegakan hukum terhadap pelaku pemalsuan dokumen dapat dilakukan oleh lembaga-lembaga peradilan. Dengan melakukan hal-hal tersebut, diharapkan PPAT dapat menjalankan peranannya dengan baik dan mencegah terjadinya permasalahan dalam proses hibah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abdul Muis, *Pedoman Penelitian Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Achmad Ali. *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Adrian Sutedi. *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008
- Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019
- Asyhadie, Z., *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, Hukum Perdata (Bw), Hukum Islam Dan Hukum Adat*, Depok, PT. Rajagrafindo Persada, 2018.
- Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Tradisional*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2012.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Ed.rev.cet. 19*, Jakarta: Djambatan, 2002.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* Jakarta: Djambatan, 2007.
- Dominikus Rato. *Filsafat Hukum Mencari Menemukan dan Memahami Hukum*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2014
- Hilman. *Hukum Perkawinan Indonesia*. Bandung: Mandar.
- Jimly Asshiddiqie. *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta: Konstitusi Press, 2016.
- L.J. Van Apeldorn. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2021
- Lisza Nurchayat. *Akta Hibah Akta PPAT*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021
- Lisza Nurchayat. *Akta pembagian hak bersama Akta PPAT*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021
- Lubis Mhd. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Bandar Maju, 2018
- Lubis, Mhd. *Yamin, Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010.
- M. Luthfan Hadi Darus. *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris/PPAT*. Yogyakarta: UII Press, 2017
- Michael Josef Widijatmoko. *Teknik Pembuatan Akta Otentik. Cet 5*. Surakarta: UNS Press, hal. 2022.
- Michael Josef Widijatmoko. *Teknik Pembuatan Akta Otentik*. Surakarta: UNS Press, 2022
- Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Rake Sarahsin, 1996.
- Pasaribu, Khairuman. 2004. *Masalah-masalah Hak Atas Tanah*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, 2006.
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2018
- Philipus Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Makassar: Peradaban, 2017
- Riduan Syahrani. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Satjipto Rahardjo. *Permasalahan Hukum di Indonesia*. Bandung: Alumni, 2018

Satria Effendi, Problematika Hukum Keluarga Islam Konteporer, Jakarta: Kencana, 2004.
Simanjuntak. Hukum Perdata Indonesia, edisi Pertama, Kencana: Jakarta. 2015
Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta; Liberty Yogyakarta, 2006
Urip Santoso. Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta. Jakarta: Kencana, 2016

Jurnal :

Muchsin. Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia. Artikel dalam "Jurnal Keadilan Hukum". No 2. Vol. 19., 2021
Hadiyanti, A. R., Safa'at, R., & Anshari, T. Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa. Kepemilikan Hak Atas Tanah. E-Jurnal Lentera Hukum. Volume 4. Issue 3. 2017.
Adrian Sutedi. Peralihan Hak Milik Tanah karena Pewarisan. Artikel dalam "Jurnal Hukum Agraria". No 1. Vol. 15. September, 2018

Website :

Keltunggulwulung. Pengertian dan Istilah dalam hukum waris. 2022. <https://aa-lawoffice.com/pengertian-dan-istilah-dalam-hukum-waris/>. Diakses pada tanggal 15/10/2023