

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana dituangkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat 3. Hakikat dari negara hukum adalah menanamkan kejelasan, keteraturan, kedisiplinan, dan perlindungan hukum yang beresensikan kebenaran dan keadilan<sup>1</sup>. Perlindungan pada masyarakat tercipta disebabkan oleh hadirnya kebiasaan peraturan yang mensyaratkan semua individu bersikap sedemikian rupa dan jikalau kebiasaan itu diingkari maka terhadap yang mengingkari akan dikenakan sanksi atas hukuman<sup>2</sup>.

Berbagai macam regulasi hukum dibuat yang mempunyai tujuan agar dapat mengontrol kehidupan masyarakat, di antaranya adalah hukum tentang tanah (hukum agraria). Pengertian agraria menurut pendapat Subekti ialah semua persoalan tentang tanah dan semua hal yang terdapat baik dalamnya maupun di atasnya, sebagaimana sudah diatur pada Undang-Undang Pokok Agraria<sup>3</sup>. Pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria atau disebut dengan UUPA adalah revolusi untuk pengaturan hukum Negara Indonesia khususnya disiplin agraria. Pembaharuan-pembaharuan dilaksanakan pemerintah untuk mencapai transformasi yang lebih baik untuk

---

<sup>1</sup> Muhammad Junaidi, *Ilmu Negara Sebuah Konstruksi Ideal Negara Hukum*, (Malang: Setara Press, 2016), hal.7

<sup>2</sup> Retnowulan Sutanto, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2002), hal. 5

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta:, Djambatan, 2008), hal.14

mengatasi persoalan-persoalan disiplin agrarian (tanah). Tanah termasuk kedalam lingkup hukum Agraria. Tanah adalah satu diantara yang ada yang merupakan kekayaan alam Indonesia yang memiliki kegunaan sosial yang mempunyai peranan yang sangat berarti bagi masyarakat Indonesia untuk memajukan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Luas tanah dalam wilayah Negara terbatas sedangkan jumlah masyarakat disetiap tahun semakin meningkat, sehingga menjadi masalah yang paling mendasar yang harus dipecahkan oleh setiap Negara Agraris, terkait dengan hal tersebut diatas adapun masalah-masalah yang akan dipecahkan yaitu bagaimana sistem perawatan, pemanfaatan, dan pembagian atas hasil tanah yang bertujuan untuk memberikan keuntungana bagi kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat Indonesia.

UUPA mengandung asas-asas yang mendasar di bidang Agraria, digunakan sebagai fondasi bagi pembaharuan hukum agraria dan diharapkan bisa memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat pada saat memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil dan merata, fokusnya adalah untuk tercapainya kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, dan adanya jaminan kepastian hukum yaitu menjamin keamanan bagi masyarakat yang melaksanakan hak dan kewajiban dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut.

Sejarah dahulu mencatat bahwa masyarakat memanfaatkan tanah semata-mata untuk mencukupi keperluan hidup sehari-hari. Tanah digarap atau dikelola dengan cara bersama-sama dan hasil yang akan datang dibagikan secara adil terhadap para

pengelola tanah tersebut, dimana konsep ini disebut sebagai komunalistik religius. Dengan berkembangnya cara dan pola pikir masyarakat, maka berkembang pula cara pemanfaatan tanah. Perubahan hak atas tanah masyarakat itu terjadi karena beberapa dimensi yang mempengaruhinya seperti dimensi ideologi, politik, ekonomi maupun dimensi kepentingan lainnya yang mempengaruhi proses transformasi tanah-tanah rakyat<sup>4</sup>.

Dengan adanya perkembangan sistem kehidupan dimasyarakat, perubahan fungsi, sifat, bentuk dan lain-lainnya mengenai tanah semakin rumit, ditambah dengan permasalahan-permasalahan tanah yang muncul dalam kehidupan masyarakat. Permasalahan utama yang berkaitan erat dengan peristiwa sehari-hari dalam masyarakat muncul atas kebijakan dan peralihan kebutuhan akan tanah, salah satunya yaitu tentang hibah. Hibah adalah kesepakatan atau perjanjian yang dibuat dalam kehidupan masyarakat khususnya pada masyarakat modern, dengan demikian perjanjian adalah hal penting yang selalu hadir didalam kehidupan masyarakat. Perjanjian adalah bagian penting dalam bidang hukum khususnya hukum perdata, sehingga bidang hukum perdata mengatur ketentuan-ketentuan berlandaskan perjanjian.

Melihat dari fungsinya hibah dapat diberikan kepada siapa saja tidak memandang suku, kelompok, keyakinan, warna kulit dan lain-lain, hibah yang dapat diberikan ada tiga jenis yaitu hibah tanah, hibah pekerti, hibah bersaing. Tujuan hibah adalah untuk mempererat tali persaudaraan, namun hibah saat ini justru banyak

---

<sup>4</sup> Munir, *Perebutan Kuasa Tanah*, (Jakarta: Lappera Pustaka Utama, 2002), hal. 2

mendatangkan persoalan-persoalan atas tanah yang dihibahkan tersebut, yang menyebabkan tujuan dari hibah sesungguhnya tidak dapat tercapai, hal ini tidak sesuai dengan maksud dari hibah yang sebenarnya sehingga banyak persoalan-persoalan hibah atas tanah terpaksa diselesaikan dipengadilan, sedangkan tujuan mendasar dari hibah adalah untuk menjalin tali persaudaraan.

Menurut hukum, hibah yang telah diberikan tidak dapat ditarik kembali, akan tetapi terdapat beberapa pengecualian untuk dapat ditarik kembali dan dapat dihapuskan oleh penerima hibah, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1666, yang berbunyi:

“Hibah adalah suatu persetujuan 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”. Hibah merupakan tindakan persetujuan dari si pemberi hibah pada waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali untuk menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah.

Pengertian Notaris menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 1 tentang Jabatan Notaris adalah : “Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”. Pengertian akta notaris menurut Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Perubahan Atas Undang-

Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 butir (7) tentang Jabatan Notaris yaitu :

“Akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh Undang-Undang”.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa akta hibah adalah persetujuan dari pemberi hibah untuk menyerahkan sesuatu kepada penerima hibah yang dibuat di hadapan notaris menurut bentuk dan tatacara yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang terhadap pembuatan akta tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 1682 KUHPerdara. Dalam hal hibah tanah, maka akta hibah dibuat di hadapan atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT mempunyai tugas menjalankan sebagian pengurusan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Jabatan PPAT kehadirannya dikehendaki dalam hukum yang memiliki tujuan untuk membantu serta melayani masyarakat yang memerlukan alat bukti tertulis bersifat autentik terkait dengan tanah mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum<sup>5</sup>. Akta yang dibuat notaris juga harus mengandung syarat-syarat yang diperlukan agar tercapai sifat autentik dari akta itu sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

---

<sup>5</sup> Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, (Bandung : Refika Aditama, 2009), hal. 73

2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian dari kata membuat atau mengadakan perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan bahwa masing-masing pihak yang ada dalam perjanjian harus ada unsur niat atau sengaja. Pasal 1330 KUH Perdata memberikan pengecualian dengan penjelasan ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan. Dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki suatu pokok persoalan tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu, berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang Undang-Undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum<sup>6</sup>. Namun demikian, pada kenyataannya banyak notaris yang bermasalah yang disebabkan oleh akta yang sudah dibuatnya dinyatakan batal oleh putusan pengadilan sebagai akibat

---

<sup>6</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), hal. 201

ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya karena akta hibah tanah yang dibuat tidak memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdota dan akta yang dibuat bukan merupakan kewenangan notaris.

Fakta dimasyarakat dapat kita temukan berbagai pelanggaran terhadap akta hibah tanah yang dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang dan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdota, misalnya pada kasus putusan 282/Pdt.G/2019/PA.Crp. Pada kasus ini bermula dari adanya kasus perceraian antara Tn. Helmi Alexander sebagai pihak penggugat dan Ny. Rika Aprianti sebagai pihak tergugat dengan akta cerai dari pengadilan Agama Curup Nomor 7/AC/2018/PA.Crp tanggal 8 Januari 2018. Tn. Helmi Alexander dan Ny. Rika Aprianti menikah di Kantor Urusan Agama Kecamatan Padang Ulak Tanding, Kabupaten Rejang Lebong tanggal 23 Agustus 1998 dengan Akta Nikah Nomor 415/46/VIII/2008. Selama melangsungkan perkawinan Tn. Helmi Alexander dengan Ny. Rika Aprianti telah dikaruniai 2 (dua) orang anak, anak pertama bernama Yoga Hendrik lahir di Palembang pada tanggal 19 Oktober 1999, umur 20 Tahun, dan yang kedua bernama Yoan Alfathan Samudra lahir di Lubuk Linggau pada tanggal 23 April 2015 Umur 4 Tahun.

Dengan berjalannya waktu banyak terjadi perselisihan diantara Tn. Helmi Alexander dengan Ny. Rika Aprianti sehingga kedua pihak mengambil keputusan untuk mengakhiri perkawinan mereka dengan bercerai. Akibat hukum atas perceraian tersebut adalah adanya harta gono-gini yang harus dibagi di antara Tn. Helmi Alexander dengan Ny. Rika Aprianti karena diantara keduanya tidak tercatat adanya

perjanjian kawin tentang pemisahan harta diantara keduanya sebelum perkawinan dilangsungkan. Ny. Rika Aprianti selaku pihak tergugat mempunyai tujuan untuk menguasai seluruh harta gono-gini yang diperoleh sepanjang perkawinan dengan dalih pengelolaan harta untuk kepentingan biaya hidup anak-anaknya, sedangkan biaya anak-anak mereka masih dibebankan kepada Tn. Helmi Alexander. Penguasaan atas harta gono-gini dilakukan dengan cara membuat akta hibah kepada anak dibawah umur yaitu hibah atas seluruh tanah dan bangunan kepada anak ke 2 (dua) bernama Yoan Alfathan Samudra yang dibuat dihadapan Notaris Ida Kesuma.

Akta hibah yang dibuat oleh notaris tersebut tidak sesuai dengan kebenaran formil dan kebenaran materiil sebagai suatu alat bukti. Berkaitan dengan hal tersebut, persengketaan mengenai keabsahan akta hibah yang muncul dalam pembagian harta bersama (gono-gini) atas tanah dan bangunan berupa :

1. Sebidang tanah SHM nomor 00284, yang terletak di Desa Tanjung Sanai
2. Sebidang tanah SHM nomor 00280, yang terletak di Desa Tanjung Sanai
3. Sebidang tanah SHM nomor 00281, yang terletak di Desa Tanjung Sanai
4. Sebidang tanah SHM nomor 00293, yang terletak di Desa Tanjung Sanai
5. Sebidang tanah SHM nomor 00193, yang terletak di Desa Tanjung Sanai
6. Sebidang tanah SHM nomor 00390, yang terletak di Desa Tanjung Sanai
7. Sebidang tanah SHM nomor 00389, yang terletak di Desa Tanjung Sanai
8. Sebidang tanah, SHM nomor 00392, yang terletak di Desa Tanjung Sanai
9. Sebidang tanah, SHM nomor 1438/PUT/RL/1985, yang terletak di Desa Padang Ulak Tanding

10. Sebidang tanah, SHM nomor 00317/PS PU Tanding, yang terletak di Desa

Padang Ulak Tanding

11. Sebidang tanah, SHM nomor 1494 /PUT/RL/1985, yang terletak di Desa Padang

Ulak Tanding

Menurut Tn. Helmi Alexander, seluruh tanah dan bangunan tersebut adalah termasuk dalam harta bersama (gono-gini) yang tidak mampu dikelola dengan baik oleh Ny. Rika Aprianti sehingga Tn. Helmi Alexander meminta bagian atas harta gono-gini tersebut sebagai akibat dari putusnya perkawinan dikarenakan objek hibah tersebut merupakan harta bersama yang menjadi hak kedua belah pihak sehingga dapat dibagi antara penggugat dan tergugat. Sedangkan Ny. Rika Afrianti memberikan penjelasan bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dihibahkan kepada anak ke 2 (dua) bernama Yoan Alfathan Samudra yang masih dibawa umur sehingga disepakati antara Tn. Helmi Alexander dengan Ny. Rika Aprianti bahwa Ny. Rika Apriantilah yang menjadi wali pengampunya dan hibah tersebut diberikan atas kesepakatan antara penggugat dan tergugat tanpa ada unsur paksaan.

Dalam Putusan Pengadilan Agama Nomor 282/Pdt.G/2019/PA.Crp dijelaskan pada pertimbangan hukumnya bahwa alasan-alasan tergugat yaitu Ny. Rika Aprianti yang diserahkan bersama dengan bukti-buktinya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau cacat hukum sehingga nilai pembuktiannya adalah tidak mempunyai kekuatan hukum. Maka majelis hakim berkesimpulan dan sepakat bahwa seluruh tanah dan bangunan yang dihibahkan merupakan harta bersama antara Tn. Helmi Alexander dan Ny. Rika Aprianti yang diperoleh disepanjang perkawinan

mereka. Majelis hakim mempunyai keputusan bahwa terhadap seluruh tanah dan bangunan tersebut akan dibagi dua antara penggugat dan tergugat karena objek tersebut terbukti merupakan harta yang diperoleh disepanjang perkawinan atau harta bersama.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis berkeinginan untuk membuat kajian lebih lanjut mengenai topik ini dan mengangkatnya dalam penulisan dengan judul: “Akibat akta hibah tanah dibuat oleh notaris yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian penjelasan di atas, yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Bagaimana akibat hukum akta hibah tanah dibuat oleh notaris yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian?
2. Bagaimana kedudukan akta hibah tanah yang dibuat oleh notaris ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Menganalisis akta hibah tanah yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara serta mengetahui akibat hukumnya .
2. Mendiskripsikan peranan dan kewenangan notaris dan PPAT dalam membuat akta tanah dikaitkan dengan peraturan menteri agrarian tentang pendaftaran tanah

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1. Manfaat teoritis**

- a. Penelitian ini diharapkan penulis dapat menambah pengembangan ilmu kenotariatan khususnya mengenai akta hibah tanah.
- b. Penelitian ini diharapkan penulis dapat menyumbang teoritis dalam bidang ilmu hukum khususnya pada akta hibah tanah yang dituangkan dalam akta autentik.

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

Hasil penelitian ini dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan dapat menjadi bahan masukan untuk profesi notaris dalam menyusun suatu akta autentik.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan penelitian ini terdiri atas :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisikan teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu teori perjanjian, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hibah.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Berisi uraian mengenai macam penelitian, tipe penelitian, jenis data yang dibutuhkan, teknik/metode pengumpulan data, dan analisis data.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Bab ini membahas permasalahan mengenai akibat hukum terhadap akta hibah tanah yang dibuat oleh notaris yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, dan kedudukan akta hibah tanah yang dibuat oleh notaris ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan contoh kasus putusan Pengadilan Agama Nomor 282/Pdt.G/2019/PA.Crp.

### **BAB V PENUTUP**

Bab terakhir ini berisi kesimpulan dan saran