

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Jumlah populasi penduduk di dunia mencapai hingga delapan miliar dilihat dari data *Worldmeter*, dan dari data tersebut menempatkan Negara Republik Indonesia sebagai negara populasi keempat terbesar di dunia dengan angka mencapai 279.238.817 jiwa.<sup>1</sup> Banyaknya jumlah penduduk tersebut membuat kebutuhan tanah di Indonesia semakin meningkat. Manusia membutuhkan tanah untuk kebutuhan hidup seperti untuk tempat tinggal, membangun tempat usaha, menjadikan lahan pertanian, dan banyak kegunaan lainnya. Sehingga keberadaan tanah tidak akan terlepas dari tindakan manusia.

Negara Indonesia merupakan negara hukum yang menegakkan supremasi hukum dalam menegakkan keadilan atas segala tindakan manusia. Hukum merupakan kumpulan rangkaian peraturan-peraturan yang mengatur tentang tingkah laku orang sebagai anggota masyarakat dan bertujuan untuk mengadakan tata tertib diantara anggota-anggota masyarakat. Pada dasarnya hukum tercipta untuk menciptakan kenyamanan, ketentraman, keselamatan dan bentuk perlindungan antara sesama masyarakat di suatu negara. Hukum sendiri dibuat harus berdasarkan nilai moral, nilai Ketuhanan, nilai estetika, dan sopan santun sehingga tujuan terhadap setiap lapisan masyarakat dapat tercapai.<sup>2</sup> Nilai moral

---

<sup>1</sup>Worldmeter, “*World Population*”, <https://www.worldometers.info/world-population/> diakses pada tanggal 9 Juni 2022, pukul 14.48 WIB

<sup>2</sup> Sjaifurrachman., *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: Mandar Maju, 2011)

yaitu misalnya saling menghargai pendapat satu sama lain, nilai Ketuhanan yaitu dalam kehidupan sehari-hari saling menghargai antar pemeluk agama dengan tidak memaksakan suatu agama kepada orang lain hingga melakukan perbuatan yang dilarang dalam agama, nilai estetika sebagai bentuk penilaian terhadap suatu objek.

Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) ketentuan Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Maka dapat disimpulkan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bermaksud untuk pengelolaan sumber daya dan kekayaan alam harus dapat meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia, membuat pendapatan negara meningkat dan mencegah potensi antar masyarakat untuk menyalahgunakan sumber daya alam di Indonesia yang dapat mengancam kelestarian alam Indonesia. Untuk tercapainya tujuan dalam ketentuan tersebut, maka Pemerintah mengeluarkan peraturan mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut sebut “UUPA”). Sejak diberlakukan UUPA ini, dasar-dasar mengenai hukum pertanahan menjadi jelas dan membuat adanya kepastian hukum bagi masyarakat. pasa ini dapat melindungi masyarakat dari usaha-usaha yang bersifat monopoli swasta oleh kelompok organisasi ataupun dari orang-perseorangan.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 13 ayat (2)

Munculnya perlindungan terhadap masyarakat karena adanya norma hukum yang mengharuskan orang berperilaku sedemikian rupa dan jika norma tersebut dilanggar maka kepada orang yang melanggar akan dikenakan sanksi atau hukuman agar tidak terjadi suatu pelanggaran lagi. Maka hukum baru dapat terjadi atau dianggap ada jika tingkah laku suatu individu mempengaruhi individu lainnya.

Seperti halnya dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat melakukan sebuah perikatan atau perjanjian yang akan menciptakan suatu pengaruh atas tingkah laku satu sama lain. Perjanjian tersebut dapat mencakup suatu transaksi jual-beli, sewa-menyewa, pewarisan atau hibah, dan lain-lain. Definisi suatu perjanjian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia<sup>4</sup> adalah persetujuan antara dua orang atau lebih yang dibuat tertulis maupun lisan, yang masing-masing pihak menyetujui untuk menaati persetujuan tersebut. Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*<sup>5</sup> memberikan definisi perjanjian sebagai suatu hubungan hukum yang mengatur mengenai harta benda kekayaan antara satu pihak dengan pihak yang lain, dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal dan pihak lainnya menuntut atas pelaksanaan janji tersebut.

Perjanjian dalam Hukum Perdata diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”) Pasal 1313 yang menjelaskan mengenai defisini perjanjian sebagai sebuah perbuatan dimana satu orang atau lebih

---

<sup>4</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011

<sup>5</sup> Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), hlm. 11

mengikatkan diri dengan satu sama lain. Perjanjian yang berisikan kesepakatan yang isinya diberikan kebebasan kepada para pihak yang mengikatkan diri tidak menghilangkan kewajiban mereka untuk tetap mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melakukan suatu perikatan, terdapat syarat-syarat sah atas perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang isi ketentuannya adalah kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, adanya objek perjanjian, dan atas sebab yang halal. Syarat yang pertama mengenai kesepakatan para pihak berartikan bahwa dalam suatu perjanjian antara pihak satu dengan pihak lainnya harus mencapai suatu kesepakatan yang tidak lahir tanpa adanya kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan. Misalnya dalam suatu perbuatan hukum hibah, surat hibah tersebut ditandatangani pemilik hibah karena dipaksa untuk menyetujui penghibahan tersebut, maka atas adanya unsur pemaksaan dan membuat pemilik hibah tersebut rugi perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Lalu yang kedua adalah kecakapan para pihak yang membuat perjanjian, dimana KUHPerdara mengatur mengenai ketentuan umum yang dapat dinyatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Tidak cakap menurut Pasal 1330 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

1. Mereka yang belum dewasa, yang berusia dibawah 21 (dua puluh satu) tahun atau belum menikah; dan atau
2. Mereka yang berada di bawah pengampuan, artinya keadaan mental atau pikirannya dianggap kurang sempurna, sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 433 KUHPerdara yaitu setiap orang dewasa yang

keadaannya selalu dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampunan bahkan disaat ia sedang cakap menggunakan pemikirannya.

Syarat sah suatu perjanjian yang ketiga adalah adanya objek perjanjian. Dimana di dalam suatu perjanjian harus memiliki objek yang jelas. Misalnya dalam perbuatan jual beli, objek yang dinyatakan dalam isi perjanjian haruslah sama dengan objek yang dipunyai pihak penjual. Syarat yang terakhir yaitu perjanjian harus dengan suatu sebab yang halal dimana perjanjian dibuat dengan dasar tujuan yang tidak berlawanan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti nilai kesusilaan atau ketertiban hukum dalam masyarakat. Seperti yang diutarakan Subekti, perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang tidak cakap untuk bertindak sendiri oleh undang-undang, begitu pula dibuat karena adanya unsur paksaan, kekhilafan, penipuan, ataupun isi dari perjanjian tersebut mengandung unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiba umum, dapat dibatalkan.<sup>6</sup>

Hibah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam ketentuan yang terdapat pada buku keempat KUHPerdara. Dalam ketentuan Pasal 1666 KUHPerdara menyatakan definisi hibah sebagai suatu perjanjian dimana penghibah semasa hidupnya dengan cuma-cuma menyerahkan suatu barang guna keperluan penerima hibah yang menerima hibah tersebut.

Penghibahan dalam sistem hukum perdata adalah, seperti halnya dengan jual-beli, tukar-menukar, bersifat *obligatoir* dengan artian kata belum bisa memindahkan hak milik karena hak milik baru berpindah dengan dilakukannya

---

<sup>6</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet 31 (Jakarta: PT. Intermasa,2003), hlm. 160

*levering* atau penyerahan.<sup>7</sup> Obyek yang dapat dihibahkan dibagi dalam 2 (dua) bentuk yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak yang diatur dalam ketentuan Pasal 505 KUHPerdara. Tanah beserta bangunan di atasnya termasuk di dalam golongan benda tidak bergerak.

Hibah selain diatur dalam hukum perdata, juga diatur dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI). Dalam ketentuan Pasal 171 KHI menyatakan bahwa hibah adalah pemberian sukarela atas suatu benda dan tidak dapat ditarik kembali kecuali hibah yang terjadi oleh orangtua ke anaknya yang diatur dalam ketentuan Pasal 211 KHI.

Hibah yang adalah sebuah perjanjian, harus ada pemberi yang menyanggupi pemberian obyek atas hibah nya dan penerima hibah yang menyetujui untuk menerima obyek hibah, maka atas perikatan tersebut hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali atas persetujuan kedua pihak yang membuat perikatan atau penghibahan tidak memenuhi syarat sah untuk penghibahan.

Menurut Asser-Kamphuisen, kalimat ‘tidak dapat ditarik kembali’ tidak berarti bahwa sebuah persetujuan tidak dapat dibatalkan, tetapi maksud dari kalimat tersebut adalah melarang setiap syarat (*voorwaarde*), misalnya syarat tangguh dan syarat batal (*opschortende* dan *ontbindende voorwaarde*), yang tergantung pada kehendak penghibah. Maka dapat disimpulkan bahwa hibah tidak dapat digantungkan pada suatu syarat apapun kepada penerima hibah karena hibah

---

<sup>7</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 95

tergolong sebagai perjanjian cuma-cuma dengan adanya kemauan dari salah satu pihak untuk memberi.<sup>8</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PPAT”) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah. PPAT adalah pejabat pembuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun seperti tukar-menukar, jual-beli, hibah, pemasukkan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Terkecuali tentang pemindahan hak melalui lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.<sup>9</sup> Maka atas perbuatan hukum tersebut PPAT berwenang untuk membuat akta-akta seperti Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Tukar Menukar, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemasukkan Ke Dalam Perusahaan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Milik, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai dua fungsi, yaitu:

- a. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;

---

<sup>8</sup> Tan Khong Kie, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2013), hlm. 580

<sup>9</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

b. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.<sup>10</sup>

Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP Nomor 24 Tahun 1997”), akta hibah dibuat oleh Notaris dengan bentuk tertulis sesuai dengan sistem hukum perdata, namun setelah lahirnya PP Nomor 24 Tahun 1997, pemberian atas hibah tanah beserta bangunan harus dilakukan dengan Akta PPAT.<sup>11</sup>

Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang mempunyai bukti kuat berupa surat yang dibuat secara tertulis. Dinyatakan dalam hukum perdata juga bahwa pembuktian sempurna dan mengikat mengenai kebenaran yang terdapat di akta bagi para pihak, ahli waris serta penerima hak, dengan pengecualian jika yang tercantum tidak memiliki hubungan langsung dengan akta.<sup>12</sup>

Dalam tugas dan fungsinya sesuai dengan peraturan yang berlaku, PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat sahnya suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan pertanahan dengan menyocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar dalam Kantor Pertanahan. Setelah penyerahan atas dokumen tersebut kepada petugas

---

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Kencana: Prenadamedia Group, 2016), hlm.126

<sup>11</sup> Suwahyono, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA”, *Lex Privatum*, Vol. 6, No. 3, 2018, hlm.70

<sup>12</sup> Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1870, Pasal 1871, Pasal 1875

BPN, petugas akan melakukan pengecekan apabila sertifikat tidak terdapat sengketa dan dapat dilakukan peralihan.

Pada kenyataannya, tidak semua proses perbuatan hukum berjalan lancar sesuai dengan kemauan para pihak. Penghibahan yang sudah didasari dengan Akta Hibah atas perjanjian dan kesepakatan para pihak yang berujung dengan hibah tersebut harus dibatalkan atas pemblokiran yang diajukan pemberinya. Berkaitan dengan studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 175/K/Pdt/2021, Martinus Samuel Darinya selaku penerima hibah sekaligus Penggugat dalam kasus ini mempercayakan balik nama atas tanah hak Milik nomor 00434 atas nama Analis Demotekay kepada PPAT, dalam kasus ini adalah Tergugat I. Tergugat I sebagai pejabat yang diberikan wewenang dalam membuat akta perbuatan hukum mencakup pertanahan telah melaksanakan tugas jabatannya dalam membuat Akta hibah atas penghibahan Analis Demotekay selaku pemberi hibah. Tergugat I pun melalui stafnya, yang ditarik sebagai Tergugat II, telah melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota (BPN) Jayapura, namun oleh pihak Kantor BPN Kota Jayapura mengatakan bahwa terdapat pemblokiran hibah yang dilakukan oleh pemberi hibah. Staf kantor Tergugat I yang memberikan informasi terkait pemblokiran tersebut kepada Penggugat ikut ditarik sebagai Tergugat II. Penggugat pun menggugat para Tergugat secara materil dan imateril padahal pada kenyataannya yang harus ditarik sebagai pihak tergugat adalah pemberi hibahnya yang memblokir di Kantor BPN Kota Jayapura. Pemberi hibah juga mengakui bahwa ia keberatan terhadap penghibahan tersebut karena penerima hibah dari awal tidak menunjukkan itikad baik dengan cara mengancam dan memaksa penghibahan

tersebut. Atas perkara ini, Penulis tertarik untuk menelusuri putusan ini untuk mencari tahu apakah benar PPAT melakukan pelanggaran dan Penggugat berhak menggugatnya, atau sebaliknya PPAT telah melaksanakan tugas jabatannya namun Penggugat salah dalam menggugatnya.

Menurut Liliana Tedjosaputro, etika dapat dikaji menjadi 3 (tiga) aspek secara garis besar yang menjadi dominan dalam mempelajari etika, yaitu:<sup>13</sup>

1. Dalam aspek Normatif.

Dimana aspek ini mengacu pada norma-norma atau standar moral yang diharapkan untuk mempengaruhi perilaku, kebijakan, karakter individu, keputusan, dan struktur sosial. Maka dengan aspek ini diharapkan perilaku dengan unsur lainnya tetap berpaku pada norma-norma, baik norma kehidupan bersama maupun norma moral yang telah diatur dalam standar profesi.

2. Dalam aspek Konseptual.

Aspek ini mengacu pada penyerahan konsep atau ide-ide dasar, prinsip, *problem* atau permasalahan. Dan tipe-tipe argumen yang digunakan dalam pembahasan isu moral dalam wadah kode etik yang juga mempertajam pemahaman kode etik dengan tetap menekankan pada kepentingan masyarakat dan organisasi profesi itu sendiri.

3. Dalam aspek Deskriptif.

---

<sup>13</sup> Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, (Semarang: Aneka Ilmu, 2003), hlm. 30-31

Aspek ini berkaitan dengan penyimpulan fakta-fakta yang relevan dan spesifikasi yang dibuat guna untuk menggambarkan fakta-fakta terkait dengan unsur normatif dan konseptual.

PPAT yang menjadi korban atas gugatan tersebut yang bukan didasari oleh kekhilafan atau perbuatan salahnya membuktikan bahwa Penggugatnya yaitu Penerima hibah tidak berperilaku yang baik dengan langsung menunjuk orang yang tidak bersalah.

Penulisan ini dilakukan oleh Penulis guna untuk mengingatkan calon PPAT maupun PPAT yang sedang menjabat untuk berhati-hati atas hal yang dapat terjadi dalam suatu perbuatan hukum dan meneliti lebih detil kasus yang terjadi dimana Profesi PPAT membutuhkan perlindungan hukum karena menjadi pihak yang dirugikan. PPAT yang telah melakukan tugas dan kewajibannya untuk melakukan proses pengecekan dokumen guna untuk mengajukan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan tidak dapat digugat dengan dugaan memperlambat proses balik nama.

Maka berdasarkan uraian diatas, Penulis tertarik untuk mengangkat topik tesis dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) AKIBAT PENARIKAN KEMBALI HIBAH OLEH PEMBERI HIBAH (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 175 K/PDT/2021)”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Untuk mempermudah efektifitas pembahasan dari penelitian ini, maka dapat ditarik beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut, yaitu:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap PPAT akibat penarikan kembali hibah oleh Pemberi Hibah?
2. Bagaimanakah akibat hukum atas hibah yang diblokir oleh Pemberi Hibah sesuai dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 175/K/Pdt/2021?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam memecahkan permasalahan hukum yang diuraikan adalah:

1. Untuk mengetahui implikasi yang terjadi terhadap para pihak yang berperkara, memperoleh gambaran mengenai perlindungan PPAT yang telah melaksanakan tugas dan kewajibannya.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut:

### **1. Manfaat Teoritis**

Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan materi kuliah hukum perikatan pada umumnya, khususnya mengenai hibah, yang diatur dalam Hukum Perdata dan perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## 2. Manfaat Praktis

Untuk mengembangkan pemikiran atas kajian mengenai proses balik nama atas penghibahan dan mengetahui perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terlibat dalam suatu kasus yang bukan karena kesalahannya.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Penulis membagi penyusunan ini ke dalam lima bab, dan setiap bab terdiri dari beberapa sub bab. Gambaran umum pembagiannya adalah sebagai berikut:

#### **BAB I: PENDAHULUAN**

Dalam bab Pendahuluan ini berisikan latar belakang penulisan rumusan masalah dan latar belakang yang telah diuraikan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian yang digunakan dalam meneliti karya ini.

#### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Bab kedua dalam penulisan ini berisikan Tinjauan Pustaka yang membahas tentang landasan teori, yaitu perjanjian-perjanjian hukum, dan landasan konseptual, yaitu pembahasan mengenai definisi-definisi dan terminologi, yang digunakan dalam penelitian ini.

#### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Bab Metode Penelitian ini membahas mengenai metode-metode dalam menulis karya ini, jenis penelitian, prosedur dalam mengumpulkan bahan

penelitian, yaitu baik primer maupun sekunder dan juga bahan non-hukum yang menunjang pembahasan dalam penulisan ini.

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

Bab keempat dalam penulisan ini dipaparkan permasalahan penelitian beserta cara pemecahannya yang dilandaskan pada teori hukum, prinsip hukum, dan peraturan perundang-undangan.

#### **BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi kesimpulan atas penelitian yang dilakukan oleh Penulis yang berdasarkan hasil penelitian terhadap isu hukum, dan saran yang berupa rekomendasi untuk manfaat penelitian hukum normatif.

