



---

## **PEMBATALAN AKTA HIBAH NOTARIS/PPAT DILANDASI ALAS HAK TIDAK SAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1298K/PDT/2019)**

**Issabella Marchelina, Yoni Agus Setyanto**  
Universitas Indonesia

### **ABSTRAK**

Seringkali Notaris/PPAT mengabaikan kewajiban sebagai penyandang profesi dan tidak memperhatikan prinsip kehati-hatian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian bagi para pihak. Permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah akibat hukum dan perlindungan hukum bagi ahli waris yang dirugikan akibat adanya akta hibah yang didasarkan pada alas hak yang tidak sah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dan berfokus pada norma-norma hukum positif dan bahan pustaka serta metode Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan deskriptif. Akibat hukum terhadap penerbitan akta hibah yang tidak dilandasi dengan alas hak yang sah ialah batal demi hukum dan Notaris/PPAT yang dinilai telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan sikapnya yang seolah-olah melakukan kerja sama. Bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada ahli waris adalah kesempatan untuk mengajukan gugatan dan meminta pembatalan akta hibah yang telah diterbitkan disertai dengan bukti-bukti yang kuat dan telah memenuhi syarat sahnya untuk melakukan pembatalan akta hibah.

**Kata Kunci : Pembatalan, Akta Hibah, Alas Hak Tidak Sah.**

### **PENDAHULUAN**

Setiap rakyat negara Indonesia dalam dasarnya bisa melakukan suatu peralihan hak atas tanah, baik melalui adanya jual beli, hibah, maupun lantaran suatu pewarisan. Peralihan hak atas tanah merupakan beralihnya suatu hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah yang lama pada pemegang hak atas tanah yang baru, dan dilakukan dari peraturan perundang-undangan yg berlaku.<sup>2</sup> Di dalam peralihan hak atas tanah masih ada 2 cara peralihan, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih mempunyai arti bahwa peralihan hak atas tanah tadi terjadi tanpa adanya perbuatan aturan yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tadi, sedangkan dialihkan mempunyai arti bahwa peralihan hak atas tanah tadi dilakukan melalui suatu perbuatan hukum oleh pemegang hak atas tanahnya. Perihal

---

E-Mail : bellamarchell9@gmail.com, gusyoni@yahoo.com

DOI : [www.dx.doi.org/10.31604/justitia.v9i6.3199-3210](http://www.dx.doi.org/10.31604/justitia.v9i6.3199-3210)

Publisher : ©2022 UM- Tapsel Press

<sup>2</sup> Putri Ayu Trisnawati, 'Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah' <<https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>> diakses 20 March 2022.

peralihan hak atas tanah diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana sudah diubah menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Di pada pasal 37 ayat (1) tadi dikatakan bahwa :

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan pada perusahaan & perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya bisa didaftarkan bila dibuktikan menggunakan akta yang dibentuk oleh PPAT yang berwenang dari ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku”.<sup>3</sup>

Mengenai peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui pewarisan dapat diartikan bahwa adanya peralihan hak atas tanah setelah pewaris meninggal dunia, dan yang berhak menjadi pemegang baru hak atas tanah tersebut adalah ahli warisnya. Sedangkan mengenai peralihan hak atas tanah melalui hibah dapat diartikan bahwa peralihan hak atas tanah tersebut atas dasar kemauan pemegang hak atas tanah yang lama untuk dihibahkan kepada pemegang hak atas tanah yang baru. Bentuk dari pemindahan hak atau peralihan hak atas tanah dapat berupa sebagai berikut:<sup>4</sup>

- a. jual beli
- b. tukar menukar
- c. hibah
- d. pemberian menurut adat
- e. pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*
- f. hibah wasiat atau *legaat*

Semua bentuk peralihan hak atas tanah tadi wajib dibuatkan pada bentuk akta dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang pada pembuatan aktanya.<sup>5</sup> Hal ini bertujuan agar perbuatan hukum yang dilakukan disertai dengan adanya akta dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian yang lebih kuat, maka pemindahan hak atau peralihan hak atas tanah tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten untuk dicatat dalam buku tanah.

Hibah merupakan salah satu bentuk pemindahan hak atau peralihan hak atas tanah sebagaimana ternyata dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pengertian hibah secara etimologi memiliki arti pemberian.<sup>6</sup> Jika dilihat dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pada pasal 1666, hibah adalah suatu persetujuan dimana si pemberi hibah ketika masih hidup secara cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak kepada si penerima hibah. Selanjutnya, pengertian hibah menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI)

---

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 37.

<sup>4</sup> Hukum Expert, ‘Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah’ <https://hukumexpert.com/bukti-peralihan-hak-atas-tanah>, diakses 20 March 2022.

<sup>5</sup> Eko Puji Hartono dan Akhmad Khisni, ‘Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan’ (2018) Jurnal Akta Vol 5 No. 1, 161.

<sup>6</sup> Adminyl, ‘Hibah: Pengertian, Syarat Hibah, Rukun, Hukum Dan Manfaat Bag 1’ <https://tribratanews.kepri.polri.go.id/2021/06/03/hibah-pengertian-syarat-hibah-rukun-hukum-manfaat-bag-i/>, diakses 3 April 2022.

pada pasal 171 huruf g yang mengatakan bahwa hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela atau cuma-cuma dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Hibah termasuk dalam perjanjian yang dilakukan satu pihak karena yang memiliki kewajiban atas perjanjian ini adalah si penerima hibah, sedangkan si pemberi hibah tidak memiliki kewajiban apapun.<sup>7</sup> Menurut hukum perdata, hibah terbagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu hibah dan hibah wasiat. Keduanya memiliki prinsip yang sama yaitu memberikan atau menyerahkan suatu benda atau barang dari si pemberi hibah kepada si penerima hibah. Perbedaan dari keduanya ialah terletak pada keadaan si pemberi hibah ketika melaksanakan hibah.<sup>8</sup> Hibah dilakukan pada saat keadaan si pemberi hibah masih hidup atau belum meninggal, sedangkan hibah wasiat dilakukan sebaliknya.<sup>9</sup>

Begitu juga dengan pemberi hibah dan penerima hibah, pihak-pihak ini memiliki syarat untuk dapat melakukan perbuatan hukum hibah. Seperti yang telah disebutkan di atas bahwa syarat bagi pemberi hibah ialah benda tersebut merupakan kepemilikan dari pemberi hibah, pemberi hibah cakap melakukan perbuatan hukum menurut hukum yang berlaku, dan pemberi hibah tidak dalam keadaan terpaksa saat melakukan hibah kepada orang lain.<sup>10</sup> Sedangkan syarat penerima hibah ialah si penerima hibah harus orang yang masih hidup atau telah lahir, atau juga sudah dalam kandungan pada waktu hibah dilaksanakan tanpa memperhatikan cakap atau tidaknya dalam melakukan perbuatan hukum. Hal ini berarti bahwa setiap orang dapat menjadi penerima hibah asalkan ia memenuhi syarat yang telah disebutkan di atas.

Masalah yang kerap timbul dalam pelaksanaan hibah adalah pada saat pemberian hibah. Pemberian hibah yang sering terjadi di masyarakat tidak memperhatikan mengenai bagian mutlak (*legitime portie*) yang menjadi hak mutlak ahli waris. Di dalam melakukan suatu hibah haruslah memperhatikan kepentingan dari ahli waris, karena seorang ahli waris mempunyai hak atas harta benda milik si pewaris dan wajib untuk diutamakan dibandingkan pihak-pihak lain. Dalam kasus ini, pemberian hibah sangat berkaitan erat dengan suatu pewarisan.

Sehingga berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka dalam penelitian ini akan menganalisis, pertama, Bagaimana akibat hukum terhadap akta hibah yang dibuat oleh notaris/ppat yang dilandasi dengan alas hak yang tidak sah berdasarkan putusan nomor 1298K/Pdt/2019? Kedua, Bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris yang dirugikan akibat adanya hibah berdasarkan putusan nomor 1298K/Pdt/2019?

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan dan berfokus pada norma-norma hukum positif yang

---

<sup>7</sup> Joshua Tanaya, Gunawan Djajaputra, 'Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Hibah Yang Dibuat Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan' (2020) Jurnal Hukum Adigama Vol 3 No. 1, 2.

<sup>8</sup> Suhrawardi K. Lubis dan Komis Simanjuntak, *Hukum Waris Islam (Lengkap dan Praktis)* (Sinar Grafika, 2004)43.

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Yuhan Al Khairi, 'Ketahuilah Contoh Surat Hibah Tanah beserta Syarat dan Hukumnya', <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-66709-contoh-surat-hibah-tanah-beserta-syarat-dan-hukumnya-id.html>, diakses 13 Maret 2022.

berupa peraturan perundang-undangan dan peraturan hukum lain yang digunakan, termasuk bahan pustaka yang berkaitan dengan pembatalan akta hibah yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang dilandasi dengan alas hak tidak sah.<sup>11</sup> Penelitian ini menggunakan pendekatan yang dilihat berdasarkan sudut sifatnya yaitu pendekatan deskriptif analitis. Pendekatan deskriptif analitis ialah pendekatan penelitian yang bertujuan memberikan gambaran secara tepat mengenai suatu keadaan. Penelitian deskriptif ini adalah studi untuk menemukan suatu fakta dengan sudut pandang yang tepat.<sup>12</sup>

## PEMBAHASAN

### **Akibat Hukum terhadap Akta Hibah yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT yang Dilandasi dengan Alas Hak yang Tidak Sah**

Notaris/PPAT pada praktiknya dalam pembuatan akta hibah memiliki kewajiban dan tanggung jawab pada saat pelaksanaan dan sebelum pelaksanaan pembuatan akta tersebut. Kewajiban dan tanggung jawab Notaris telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sedangkan kewajiban dan tanggung jawab dari PPAT telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum melakukan pembuatan akta, Notaris/PPAT memiliki kewajiban dalam melakukan pengecekan sertifikat, apakah sertifikat tersebut terlibat suatu sengketa atau tidak; melakukan pemeriksaan kebenaran dari dokumen/surat yang dibawa oleh penghadap dan juga terhadap kewenangan serta kecakapan para pihak.<sup>13</sup> Sedangkan pada saat pelaksanaan pembuatan akta PPAT, Notaris/PPAT memiliki kewajiban untuk menghadirkan para penghadap yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi; membacakan akta tersebut di depan para penghadap serta memberi penjelasan mengenai isi akta.<sup>14</sup> Sementara, kewajiban Notaris/PPAT setelah melakukan pembuatan akta berkewajiban untuk menyampaikan akta dan surat/dokumen pendaftaran pemindahan/pembebanan hak paling lambat 7 (tujuh) hari sejak tanggal penandatanganan akta; membukukan pada daftar akta PPAT; serta membuat laporan pada bulan berikutnya.<sup>15</sup> Kewajiban dan tanggung jawab tersebut harus dilaksanakan oleh Notaris/PPAT yang bersangkutan mengingat hal tersebut bersifat kewajiban. Tidak menutup kemungkinan terjadinya pelanggaran atau pengabaian

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Rajawali Pers 2001) 13-14.

<sup>12</sup> Ismail Nurdin dan Sri Hartati, *Metodologi Penelitian Sosial* (Media Sahabat Cendekia, 2019) 33.

<sup>13</sup> Inka Kristina Gultom, 'Tanggung Jawab PPAT Atas Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Kehadiran Pemegang Hak' (2020) *Jurnal Hukum Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara*, 30.

<sup>14</sup> *Ibid*

<sup>15</sup> Yulhamdi, *Materi Peraturan Jabatan PPAT dan Pembuatan Akta PPAT*, (Bahan Ajar Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2018) 2.

oleh Notaris/PPAT karena terbukti masih banyak kasus yang terjadi di lapangan yang diputus bersalah di pengadilan baik karena melakukan suatu tindak pidana maupun melakukan perbuatan salah secara perdata.

Hibah merupakan salah satu jenis perjanjian dikarenakan pada saat melakukan perbuatan hukum penghibahan terdapat satu orang atau lebih yang mengikatkan diri atau saling mengikatkan diri satu sama lain.<sup>16</sup> Oleh karena hibah termasuk sebagai kategori perjanjian, maka di dalam pelaksanaannya juga harus memenuhi pasal 1320 sebagai pasal yang berisikan syarat sahnya suatu perjanjian.<sup>17</sup> Berdasarkan pasal 1320 KUHPperdata tersebut, syarat sahnya perjanjian antara lain ialah adanya kesepakatan, dibuat oleh orang yang cakap hukum, obyek perjanjian yang halal, dan sebab yang halal.<sup>18</sup> Perjanjian ini tidak semata-mata dapat dilakukan begitu saja. Di dalam penghibahan juga terdapat persyaratan dalam menghibahkan suatu hak kebendaan kepada orang lain. Persyaratan tersebut menjadi tolok ukur sah atau tidaknya suatu hibah yang buat.

Di dalam kasus ini terjadi pembuatan akta yaitu akta hibah yang dilandasi dengan alas hak yaitu Surat Pernyataan di bawah tangan yang bermeterai cukup tertanggal 21 April 2004 di bawah nomor Legalisasi 12287/L/2004 yang ditandatangani dihadapan Notaris DR di Yogyakarta untuk menerbitkan akta hibah tersebut. Surat keterangan yang dijadikan sebagai alas hak diragukan keabsahannya karena berdasarkan keterangan AS sebagai ahli waris dari Nyonya R mengatakan bahwa surat keterangan yang asli yang seharusnya dijadikan alas hak dalam penerbitan akta hibah yaitu Surat Keterangan Nomor 593.3/02/SKT/I/97, tanggal 27 Januari 1997 yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Sei Kera Hilir II dan diketahui Camat Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan yang masih berada di tangan AS. Hal ini mengakibatkan adanya kecurigaan terhadap alas hak yang digunakan AG untuk membuat akta hibah serta kelalaian Notaris/PPAT yang tidak memeriksa kebenaran dari surat keterangan tersebut. Terlepas dari dugaan adanya kerja sama antara AG dengan Notaris/PPAT, sebagai seorang penyandang profesi yang telah diambil sumpahnya ia sudah mengetahui konsekuensi apa yang ditimbulkan akibat perbuatan lalainya. Lalainya Notaris/PPAT dalam menerbitkan suatu akta hibah yang alasnya tidak sah bisa disebabkan karena faktor kesengajaan atau tidak sengaja. Adanya kemungkinan bahwa Notaris/PPAT sengaja bersekongkol dengan klien untuk melakukan perbuatan melawan hukum atau memang murni karena sebuah kelalaian dalam pemeriksaan dokumen tersebut. Setiap perbuatan yang mengandung kesalahan pasti ada akibatnya secara hukum. Begitu pula dengan pembuatan akta hibah tersebut, apabila terbukti terdapat kesalahan atau kelalaian dalam pembuatannya atau dalam isi aktanya, maka dapat berakibat fatal pada akta tersebut.

Suatu akta hibah yang sah adalah akta hibah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memenuhi persyaratan penghibahan, syarat tersebut antara lain adalah:

- a. Hibah diberikan pada saat pemberi hibah masih hidup dan secara aktif memberikan atau menyerahkan hak kepemilikannya kepada penerima hibah

---

<sup>16</sup> R. Setiawan, *Pokok Pokok Hukum Perikatan* (Bina Cipta, 1987) 49.

<sup>17</sup> Hasanudin, 'Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian', <https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian/>, diakses 3 April 2022.

<sup>18</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa, 2004) 17.

- b. Hibah tersebut diberikan kepada penerima hibah secara cuma-cuma.
- c. Pemberian hibah memiliki sifat yang final dan tidak dapat ditarik kembali berdasarkan pasal 1666 KUHPerdara.

Terkait dengan kasus tersebut, beberapa syarat sahnya hibah yang telah disebutkan diatas tidak terpenuhi dalam kasus ini. Syarat pertama, hibah yang diberikan pada saat hibah masih hidup dan secara aktif memberikan. Pada saat pembuatan akta hibah, Nyonya R telah mengalami sakit-sakitan yang menyebabkan Nyonya R tidak dapat beraktifitas seperti biasanya. Hal ini sangat tidak memungkinkan bagi Nyonya R untuk melakukan penghibahan terhadap AG. Seandainya jika memungkinkan untuk dilakukan penghibahan, maka berdasarkan pasal 213 Kompilasi Hukum Islam harus mendapat persetujuan dari ahli waris terlebih dahulu. Dalam syarat tersebut juga dituliskan harus secara aktif memberikan atau menyerahkan, sementara kondisi Nyonya R tidak dapat secara aktif melakukan perbuatan hukum karena keadaan sakit sejak tahun 2002. Syarat kedua, hibah diberikan kepada penerima secara cuma-cuma atau dapat dikatakan tidak dalam paksaan. Jika dikaitkan dalam kasus ini, apabila pemberian hibah Nyonya R kepada AG adalah sah seharusnya melalui persetujuan ahli waris Nyonya R yaitu AS, juga mengingat kondisi Nyonya R yang sudah sakit-sakitan sangat diragukan jika hibah tersebut dilakukan tanpa paksaan dikarenakan Nyonya R tidak meminta persetujuan dari AS seolah-olah Nyonya R berada dalam paksaan AG yang pada saat itu tinggal dalam satu rumah bersama Nyonya R. Mengingat AS selaku ahli waris bahkan tidak mengetahui adanya perbuatan hibah tersebut. Syarat ketiga, pemberian hibah memiliki sifat final dan tidak dapat ditarik kembali. Hal ini dapat diartikan bahwa suatu akta hibah yang telah dibuat sifatnya final dan tidak dapat ditarik kembali, namun hal ini berlaku bagi akta hibah yang memiliki keabsahan di mata hukum. Apabila suatu akta hibah telah terbukti tidak memenuhi beberapa syarat dan dinyatakan tidak sah atau cacat hukum maka akta tersebut dapat dimintakan pembatalan di pengadilan.

Akta hibah yang dibuat oleh seorang Notaris/PPAT jika dirasa merugikan suatu pihak dapat dituntut pembatalan. Suatu pembatalan akta hibah menurut pasal 1666 KUHPerdara dapat dilakukan apabila memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

- a. jika persyaratan penghibahan tidak terpenuhi oleh si penerima hibah.
- b. jika si penerima hibah berbuat kesalahan dengan melakukan atau ikut serta melakukan suatu usaha penghilangan nyawa atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah.
- c. jika si pemberi hibah jatuh miskin sedangkan si penerima hibah menolak untuk memberikan nafkah kepada pemberi hibah.

Selain yang telah disebutkan di atas, yang biasa menjadi permasalahan dalam pemberian hibah adalah persoalan bagian mutlak bagi ahli waris. Seringkali ketika melakukan pemberian hibah kepada seseorang, si pemberi hibah tidak memperhatikan bagian mutlak dari ahli waris, yang tentunya akan menimbulkan masalah seperti dapat dituntutnya pemberian hibah tersebut karena telah melanggar ketentuan dalam pasal 913 KUHPerdara. Di dalam pasal 913 KUHPerdara dikatakan bahwa *legitime portie* adalah bagian

warisan yang wajib diberikan kepada si ahli waris dari harta peninggalan pewaris yang telah meninggal.<sup>19</sup> Hal ini dapat diartikan bahwa meskipun terdapat surat wasiat bagi orang lain ataupun terjadinya pemberian hibah kepada pihak lain, tetap harus memenuhi bagian *legitime portie* si ahli waris legitimaris dan tidak boleh dilanggar.

Di dalam kasus ini, seorang Penggugat yang berinisialkan AS merupakan anak dari pasangan berinisialkan U dan R yang memiliki rumah baru dari uang hasil menjual rumah sebelumnya berdasarkan akta jual beli dan pengoperan hak nomor 18 tanggal 12 Mei 1997 sesuai dengan surat keterangan nomor 593.3/02/SKT/1/97. Rumah tersebut terletak di Jalan Prof. H.M Yamin dengan luas ±190m<sup>2</sup>. Uang sisa pembelian rumah baru tersebut digunakan untuk membeli perabotan, perhiasan senilai kurang lebih Rp.58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah), dan uang tunai dipegang senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Mulanya Tergugat 1 dengan inisial AG datang menemui ibu Penggugat yaitu R dengan maksud untuk menumpang tempat tinggal dan diizinkan mengingat AG merupakan keponakan dari R dan juga kondisi Kesehatan R kurang baik dan sering sakit-sakitan. AG masih menempati tempat tinggal tersebut sampai R telah meninggal, lalu AS meminta uang dan perhiasan milik ibunya untuk dikembalikan dan diserahkan namun tidak dihiraukan oleh AG. Sampai pada akhirnya AS menyuruh AG untuk mengosongkan rumah tersebut tetapi AG mengatakan bahwa rumah tersebut telah dihibahkan kepada AG oleh R. AS selaku anak sekaligus ahli waris dari R merasa tidak pernah mengetahui mengenai adanya hibah tersebut sehingga AS merasa curiga karena R telah sakit-sakitan sejak 2002 hingga 2005. AS mendapatkan informasi bahwa terdapat adanya akta hibah nomor 4 tanggal 15 Mei 2004 dihadapan Notaris EW. AS merasa bingung dengan adanya akta hibah tersebut karena untuk menerbitkan suatu akta hibah harus ada alas hak obyektif sengketa, sementara alas hak obyektif sengketa tersebut masih dipegang oleh AS. AG diduga membuat akta hibah menggunakan alas hak yang tidak sah dan mempergunakan akta hibah tersebut sebagai dasar menguasai harta benda R merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Sementara tindakan notaris yang menerbitkan akta hibah tersebut juga merupakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan kasus posisi singkat di atas, hibah yang dilakukan oleh R kepada AG harus sudah sesuai dan memenuhi syarat-syarat dilakukannya suatu hibah. Salah satu syarat sahnya hibah adalah adanya persetujuan dari ahli waris yaitu AS. Namun, di dalam kasus ini ahli waris tersebut tidak mengetahui adanya hibah. Hal ini berarti penghibahan tersebut tidaklah memenuhi syarat adanya persetujuan ahli waris. Bukti lain yang memperkuat bahwa hibah tersebut tidak memenuhi syarat adalah bukti surat pernyataan AS yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup tertanggal 21 April 2004 di bawah nomor legalisasi 12287/L/2004 yang berisi pernyataan AS bersedia menerima hibah dari ibunya yaitu Nyonya R, bukan merupakan persetujuan ahli waris untuk adanya penghibahan terhadap Tergugat AG. Selain tidak adanya persetujuan ahli waris, penerbitan akta hibah tersebut secara yuridis adalah cacat hukum karena pembuatannya tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUHPdata. Notaris EW dalam kasus ini juga tidak memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas jabatannya. Pemberian

---

<sup>19</sup> Portie Yanuar Suryadini dan Alifiana Tanasya Widiyanti, 'Akibat Hukum Hibah Wasiat yang Melebihi Legitime' (2020) Media Iuris Vol. 3 No. 2.

hibah selain harus mendapatkan persetujuan dari ahli waris, juga perlu diperhatikan hak si ahli waris agar tidak dirugikan.<sup>20</sup> Suatu hibah yang tidak memperhatikan hak dan bagian ahli waris berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 225 K/sip/1960, tanggal 20 Juli 1960 disebutkan bahwa “suatu hibah tidak boleh merugikan ahli waris”, dengan begitu suatu akta hibah yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang dalam hal ini yaitu Notaris/PPAT yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna telah merugikan AS sebagai ahli waris dari Nyonya R.

Notaris/PPAT yang telah mengabaikan prinsip kehati-hatian dapat menimbulkan suatu kerugian bagi klien. Seorang Notaris/PPAT dalam tugas jabatannya membuat suatu akta adalah suatu kegiatan yang menuangkan perbuatan hukum si klien ke dalam bentuk akta, jika tidak memperhatikan prinsip kehati-hatian maka kesalahan terletak pada si Notaris/PPAT.

Perbuatan Notaris/PPAT dalam menerbitkan akta hibah tersebut dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan akta hibah yang telah dibuatnya tersebut menjadi cacat hukum. Akibat hukum terhadap perbuatan Notaris/PPAT yang terbukti lalai dalam melakukan pemeriksaan surat-surat atau dokumen-dokumen sehingga menerbitkan akta hibah menggunakan alas hak yang tidak sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sementara akibat hukum terhadap akta hibah yang beralaskan hak tidak sah ialah batal demi hukum. Akta hibah tersebut berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 493/Pdt.G/2014/PN Mdn yang diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 5/Pdt/2018/PT Mdn dan Putusan Kasasi Nomor 1298K/Pdt/2019 menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum memiliki arti bahwa perbuatan tersebut dalam hal ini yaitu penerbitan akta hibah dianggap tidak pernah ada. Hal ini juga didasarkan pada putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 990 K/ Sip/1974 yang mengatakan bahwa suatu hibah wasiat yang merugikan ahli waris akibat adanya hibah wasiat tersebut, maka hibah tersebut harus dibatalkan dan diadakan pembagian lagi.

Oleh karena itu, setiap Notaris/PPAT diwajibkan menaati kewajibannya sebagai penyandang profesi karena bertujuan menghindari terjadinya sengketa dan hal-hal yang dapat merugikan kedua belah pihak, baik si Notaris/PPAT maupun klien. Akta hibah yang dinyatakan batal demi hukum merupakan akibat hukum atau konsekuensi perbuatan Notaris/PPAT yang telah menerbitkan akta hibah yang terbukti tidak mendapatkan persetujuan dari ahli waris.

### **Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris yang Dirugikan Akibat Adanya Hibah.**

Perlindungan hukum ialah perlindungan yang diberikan kepada seseorang sebagai subyek hukum dalam bentuk suatu sistem hukum yang memiliki sifat preventif dan juga represif, serta dalam bentuk tertulis dan tidak tertulis.<sup>21</sup> Di dalam suatu penghibahan terdapat pihak-pihak yang terkait yaitu si pemberi hibah dan penerima hibah. Oleh karena terdapat lebih dari 1 (satu) pihak, maka diperlukan perlindungan hukum bagi salah satu

---

<sup>20</sup> A. G Anshori, *Filsafat Hukum Hibah dan Wasiat di Indonesia* (Gadjah Mada University Press, 2018) 28.

<sup>21</sup> Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia* (Kompas, 2003) 121.

pihak yang bersangkutan apabila merasa terdapat suatu kesalahan yang dapat menimbulkan kerugian.<sup>22</sup> Hal ini dilakukan guna memberi penanganan terhadap pihak-pihak yang dikhawatirkan mengalami kerugian akibat adanya hibah. Di dalam kasus tersebut, ahli waris yaitu AS merasa bahwa dirinya tidak mengetahui akan adanya perbuatan hibah antara ibunya yaitu Nyonya R dengan Tergugat AG. Dari perbuatan hibah tersebut, AS merasa dirugikan karena perbuatan hibah tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari ahli waris dan harta benda yang seharusnya menjadi milik ahli waris justru hilang karena si AG mengatakan bahwa rumah tersebut telah menjadi miliknya atas dasar Akta Hibah Nomor 4 tanggal 15 Mei 2004. Akta Hibah Nomor 4 tanggal 15 Mei 2004 tersebut dibuat berdasarkan surat pernyataan di bawah tangan yang bermeterai cukup tanggal 21 April 2004 di hadapan DR, Notaris di Yogyakarta yang di dalamnya telah dibuktikan tidak ada disebutkan mengenai persetujuan pemberian hibah kepada Tergugat AG. Oleh sebab itu, AS menganggap bahwa Akta Hibah yang telah dibuat tersebut tidak memenuhi syarat sah, dan dirasa telah merugikan AS selaku ahli waris.

Untuk memberikan perlindungan hukum bagi si ahli waris, telah diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai bagian pembatasan hibah. Salah satu peraturan mengenai adanya pembatasan bagian hibah terdapat dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI). Di dalam KHI pasal 210 dikatakan bahwa harta yang dapat dihibahkan sebanyak-banyaknya adalah 1/3 (satu per tiga) bagian dari harta bendanya kepada orang lain. Di dalam pasal tersebut juga dikatakan bahwa pihak penerima hibah juga harus dalam keadaan sebagai orang yang cakap hukum, berakal sehat, dan perbuatan hibah dilakukan tanpa adanya paksaan serta dihadapan 2 (dua) orang saksi. Jika melihat pada kasus diatas, harta benda yang dimiliki oleh Nyonya R atau pewaris yaitu Rp. 50.000.000,-, apabila dihitung bagiannya sesuai dengan KHI. Maka, 1/3 dari Rp. 50.000.000,- ialah Rp. 16.666.666,7,-. Selebihnya, harta benda milik pewaris tersebut jatuh ke tangan ahli waris. Di dalam pasal 213 KHI juga dikatakan bahwa perbuatan hukum hibah yang dilakukan oleh pihak yang sedang sakit-sakitan mendekati kematian harus dilakukan dengan persetujuan ahli waris. Kondisi Nyonya R pada saat itu sedang sakit-sakitan sampai pada tahap tidak mengenali orang lain. Jika dikaitkan dengan pasal 213 KHI tersebut, untuk melakukan penghibahan maka harus mengantongi surat pernyataan persetujuan ahli waris. Akan tetapi, surat pernyataan persetujuan ahli waris yang dimaksudkan oleh pihak AG tidaklah berisi persetujuan ahli waris melainkan pernyataan bahwa AS bersedia menerima hibah dari ibu yang bernama Nyonya R. Hal ini memberikan bukti bahwa alas hak yang digunakan oleh AS dalam membuat akta hibah tidaklah sah.

Perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi ahli waris yang merasa dirugikan atas adanya hibah yang terjadi dan tidak melalui persetujuan ahli waris tersebut adalah dengan memberi hak dan kesempatan bagi si ahli waris untuk mengajukan gugatan mengenai pembatalan akta hibah tersebut. Disertai bukti-bukti yang dimiliki, si ahli waris dapat menuntut pembatalan akta hibah yang dianggap dan dirasa telah merugikan hak si ahli waris, dan berdasarkan bukti-bukti tersebut maka majelis hakim dapat menilai dan jika

---

<sup>22</sup> Mukti Arto, *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah* (Prenada Media Group, 2018) 1.

terbukti pembuatan akta hibah tersebut telah melanggar hak si ahli waris maka akta hibah akan menjadi batal demi hukum. Pembatalan akta hibah merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah, mengingat bahwa suatu hibah sejatinya tidak dapat ditarik kembali berdasarkan pasal 1666 KUHPerduta. Namun, terdapat pengecualian untuk penarikan hibah dan dilakukan oleh si pemberi hibah tersebut dengan syarat-syarat tertentu berdasarkan pasal 1688 KUHPerduta antara lain yaitu:<sup>23</sup>

1. Jika syarat-syarat pelaksanaan hibah tidak terpenuhi tetapi hibah telah dilakukan.
2. Jika si penerima hibah dinyatakan bersalah melakukan kejahatan dengan tujuan menghilangkan nyawa si pemberi hibah.
3. Jika si penerima hibah menolak untuk memberikan tunjangan nafkah pada si pemberi hibah setelah si penerima hibah jatuh miskin.

Jika dikaitkan dalam kasus tersebut, persyaratan penarikan hibah pada nomor 1 telah terpenuhi. Di dalam kasus penghibahan antara Nyonya R dengan Tergugat AG tidak memenuhi syarat pelaksanaan hibah, karena seperti yang dijelaskan di atas bahwa kondisi Nyonya R sedang sakit-sakitan sejak tahun 2002 dan tidak dapat secara aktif melakukan perbuatan hukum seperti hibah. Di dalam penghibahan tersebut juga tidak terdapat surat persetujuan dari ahli waris untuk melakukan suatu perbuatan hukum hibah. Maka, dengan terpenuhi syarat nomor 1 pada pasal 1688 KUHPerduta penghibahan tersebut dapat ditarik oleh pemberi hibah. Namun, karena si pemberi hibah telah meninggal dunia maka AS sebagai ahli waris dapat mengajukan gugatan atas kerugian yang dialaminya selaku ahli waris dari Nyonya R.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas jabatan wajib melaksanakan kewajibannya. Salah satunya ialah menerapkan prinsip kehati-hatian pada saat pelaksanaan tugas jabatan agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Setiap akta yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak dapat meminta pertanggungjawaban Notaris/PPAT selaku pejabat yang berwenang dalam pembuatannya. Apabila akta yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT terbukti adanya kesalahan atau cacat hukum didalamnya, akta tersebut dapat digugat dan akibat hukum terhadap akta yang dalam hal ini yaitu akta hibah tersebut merugikan ahli waris adalah batal demi hukum.

Bentuk atau wujud perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah kepada pihak-pihak yang dirugikan, salah satu contohnya adalah ahli waris dari Nyonya R yaitu AS adalah hak untuk mengajukan gugatan atas kerugian yang dialami, disertai dengan bukti-bukti yang kuat bahwa pihak lainnya melakukan kesalahan dan telah merugikan ahli waris tersebut baik secara materiil dan immaterial. Atas akta hibah yang merugikan ahli waris dapat juga dimintakan pembatalan ke pengadilan negeri jika terbukti tidak memenuhi syarat sahnya pelaksanaan hibah.

---

<sup>23</sup> Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata* (Sinar Grafika, 2015) 137.

## Saran

Sebagai seorang penyandang profesi yang diharapkan dapat melayani masyarakat dengan penuh tanggung jawab dan keprofesionalitasan, seharusnya para Notaris/PPAT lebih mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya, karena bermula dari pengabaian pada prinsip inilah yang menjadi sumber masalah atas akta yang diterbitkan oleh para penyandang profesi khususnya Notaris/PPAT.

Pemerintah juga diharapkan dapat membuat suatu sistem yang dapat memudahkan para penyandang profesi seperti Notaris/PPAT untuk melakukan pengecekan pada setiap dokumen yang diterima pada saat akan melakukan pembuatan akta otentik.

## DAFTAR PUSTAKA

A. G Anshori, *Filsafat Hukum Hibah dan Wasiat di Indonesia* (Gadjah Mada University Press, 2018)

Adminyl, 'Hibah: Pengertian, Syarat Hibah, Rukun, Hukum Dan Manfaat Bag 1' <https://tribrataneews.kepri.polri.go.id/2021/06/03/hibah-pengertian-syarat-hibah-rukun-hukum-manfaat-bag-i/>, diakses 3 April 2022.

Eko Puji Hartono dan Akhmad Khisni, 'Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan' (2018) *Jurnal Akta* Vol 5 No. 1.

Hasanudin, 'Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian', <https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian/>, diakses 3 April 2022.

Hukum Expert, 'Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah' <https://hukumexpert.com/bukti-peralihan-hak-atas-tanah>, diakses 20 March 2022.

Inka Kristina Gultom, 'Tanggung Jawab PPAT Atas Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Kehadiran Pemegang Hak' (2020) *Jurnal Hukum Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara*.

Ismail Nurdin dan Sri Hartati, *Metodologi Penelitian Sosial* (Media Sahabat Cendekia, 2019)

Joshua Tanaya, Gunawan Djajaputra, 'Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Hibah Yang Dibuat Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan' (2020) *Jurnal Hukum Adigama* Vol 3 No. 1.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (Balai Pustaka (Persero), 2017)

Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata* (Sinar Grafika, 2015)

Mukti Arto, *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah* (Prenada Media Group, 2018)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 37.

Portie Yanuar Suryadini dan Alifiana Tanasya Widiyanti, 'Akibat Hukum Hibah Wasiat yang Melebihi Legitime' (2020) *Media Iuris* Vol. 3 No. 2.

Putri Ayu Trisnawati, 'Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah' <<https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>> diakses 20 March 2022.

R. Setiawan, *Pokok Pokok Hukum Perikatan* (Bina Cipta, 1987)

R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa, 2004)

Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia* (Kompas, 2003)

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Rajawali Pers 2001)

Suhrawardi K. Lubis dan Komis Simanjuntak, *Hukum Waris Islam (Lengkap dan Praktis)* (Sinar Grafika, 2004).

Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. UU No. 2, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

Yuhan Al Khairi, 'Ketahui Contoh Surat Hibah Tanah beserta Syarat dan Hukumnya', <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-66709-contoh-surat-hibah-tanah-beserta-syarat-dan-hukumnya-id.html>, diakses 13 Maret 2022.

Yulhamdi, *Materi Peraturan Jabatan PPAT dan Pembuatan Akta PPAT*, (Bahan Ajar Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2018)