

**KEABSAHAN PENDAFTARAN TANAH ATAS OBJEK TANAH YANG TELAH
DIHIBAHKAN AKIBAT DIBATALKANNYA AKTA HIBAH SECARA
SEPIHAK OLEH PEMBERI HIBAH
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI AGAMA BANDUNG
NOMOR: 0108/PDT.G/2017/PTA.BDG)**

Novia Yuli Enty, Winanto Wiryomartani, Widodo Suryandono

Abstrak

Artikel ini membahas mengenai keabsahan pendaftaran tanah atas objek tanah yang telah dihibahkan dikaitkan dengan pembatalan akta hibah secara sepihak oleh pemberi hibah. Permasalahan dalam artikel ini yaitu akibat hukum terhadap akta hibah yang dibatalkan secara sepihak oleh pemberi hibah dan keabsahan pendaftaran tanah terhadap objek tanah yang telah dialihkan dengan diterbitkannya akta hibah. Penulisan artikel ini menggunakan metode yuridis normatif dengan data sekunder sebagai sumber datanya. Analisis data yang digunakan yaitu dengan deskriptif analitis melalui pendekatan kualitatif. Sebagai hasil penelitian dalam artikel ini dapat diketahui bahwa akibat hukum terhadap akta hibah yang dibatalkan secara sepihak oleh pemberi hibah yaitu tidak berakibat batal terhadap isi perjanjian yang dituangkan dalam akta hibah tersebut, karena selama dan sepanjang akta autentik tidak dibatalkan atau dimintakan pembatalan, maka akta tetap sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Terkait dengan keabsahan pendaftaran tanah terhadap objek tanah yang telah dialihkan dengan diterbitkannya akta hibah, maka terhadap pendaftaran tanah tersebut dapat dinyatakan tidak sah karena adanya cacat hukum administratif yang dilakukan dalam proses pendaftaran tanah dan bila Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung mengetahui adanya peralihan hak melalui Akta Hibah Nomor 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997, maka konsekuensi terhadap penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 326 dapat dimohonkan pembatalannya pada Pengadilan Tata Usaha Negara dalam daerah hukumnya.

Kata Kunci: Akta Autentik, Hibah, Pendaftaran Tanah, Pembatalan Hibah.

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Prosedur pendaftaran tanah merupakan serangkaian tahap kegiatan yang harus dilakukan untuk menyelesaikan pendaftaran tanah guna mencapai tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu dalam rangka untuk memperoleh jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Jaminan kepastian dan perlindungan hukum tersebut dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah dengan terlebih dahulu diselenggarakannya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan dilakukan secara konsisten dan berkesinambungan. Oleh sebab itu, prosedur yang harus ditempuh dalam rangka untuk pendaftaran tanah telah diatur sedemikian rupa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) serta peraturan teknis lainnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Guna mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut, maka langkah-langkah dalam pendaftaran tanah harus sesuai dengan pedoman formal yang telah ditetapkan.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa sebagai salah satu sumber kehidupan. Di atas tanah, manusia bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan pangan, mendirikan bangunan rumah tinggal sebagai tempat tinggal, tempat untuk mengelola usaha agar memperoleh pendapatan dan bahkan fungsi tanah juga meliputi tempat peristirahatan terakhir umat manusia. Perkembangan kehidupan manusia yang semakin kompleks telah memperluas tanah sebagai suatu benda yang memiliki nilai ekonomi yang cukup diperhitungkan, sehingga tidak jarang tanah menjadi objek jaminan untuk memperoleh pinjaman karena nilainya yang cukup tinggi. Salah satu sebab yang melatarbelakangi tingginya nilai tanah adalah perkembangan jumlah manusia yang semakin meningkat dengan lahan yang semakin terbatas, namun demikian kepemilikan atas tanah tetap diperlukan manusia karena dapat digunakan sebagai tempat untuk mempertahankan, melangsungkan dan mengembangkan hidup.¹ Demikian pentingnya kedudukan tanah bagi manusia, telah berpengaruh terhadap tingginya peralihan hak atas tanah. Peralihan hak tersebut dapat berimplikasi terhadap kejelasan pemegang hak atas tanah, karena sering kali pemegang hak atas tanah yang sekarang bukanlah pemegang hak atas tanah yang pertama. Kondisi demikian telah membuat suatu paham bahwa, pemilik hak atas tanah harus mendaftarkan tanahnya sebagai suatu upaya untuk mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari. Pendaftaran hak atas tanah dimaksudkan agar tanah memiliki kepastian hukum.² Dengan adanya kepastian hukum ini, maka status kepemilikan tanah memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan sebagai alat bukti.

Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor: 0108/Pdt.G/2017/PTA.Bdg dalam perkara pembatalan hibah yang diajukan oleh Kepala Desa Rancamanyar Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung selaku penerima hibah melawan KA selaku pemberi hibah, merupakan contoh kasus persoalan hukum bidang pertanahan dalam kaitannya dengan prosedur pendaftaran tanah. Perkara ini dimohonkan terkait dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat dilakukannya pendaftaran tanah oleh pemberi hibah setelah dalam kurun waktu 18 (delapan belas) tahun objek tanah di hibahkan kepada penerima hibah. Meskipun perbuatan hukum berupa hibah tanah telah dilakukan sejak tahun 1997, namun objek tanah hibah belum juga didaftarkan oleh penerima hibah.

¹ R. Bintarto, *Beberapa Aspek Geografi*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hlm. 134.

² Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, ps. 19 ayat (1).

Putusan tersebut menarik untuk dikaji dalam kaitannya dengan keabsahan prosedur pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan, objek tanah yang di daftarkan oleh pemberi hibah merupakan objek tanah hibah yang telah diberikan kepada penerima hibah melalui akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (selanjutnya disebut PPATS).

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) merupakan akta autentik,³ demikian akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan material. Oleh sebab itu akta hibah sebagai suatu akta autentik haruslah dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya. Tanpa diadakannya pembatalan akta hibah oleh kedua belah pihak melalui akta Notaris maupun permohonan pada pengadilan yang berwenang dan kemudian muncul sertifikat hak milik atas nama pemberi hibah tentu sarat akan timbulnya sengketa. Terlebih lagi, pembatalan akta hibah hanya dilakukan oleh salah satu pihak saja tanpa persetujuan dari pihak lainnya. Padahal sejatinya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) dan Kompilasi Hukum Islam (selanjutnya disebut KHI), hibah tidak boleh ditarik kembali secara sepihak tanpa persetujuan dari penerima hibah.⁴ Hal inilah yang terjadi dalam kasus pada putusan yang penulis teliti. Pemberi hibah telah melakukan pembatalan akta secara sepihak tanpa melalui prosedur formal pembatalan akta sebelum diterbitkannya sertifikat hak milik atas objek hibah, meskipun kemudian dilakukan permohonan pembatalan pada Pengadilan Agama Cimahi yang memenangkan pihak pemberi hibah. Namun, akibat dari dilakukannya pembatalan akta hibah tersebut telah menimbulkan konflik antar pihak. Hal ini terbukti dengan adanya upaya hukum banding yang dilakukan oleh penerima hibah yang merasa dirugikan akibat adanya pembatalan hibah oleh majelis hakim Pengadilan Agama Cimahi. Pihak pembanding merasa pertimbangan hakim terkait dengan pemilikan tanah oleh pemberi hibah sehubungan dengan dimilikinya sertifikat hak milik Nomor 326 pada tahun 2016 adalah keliru, karena akta hibah yang dimiliki penerima hibah terlebih dahulu lahir sebelum adanya sertifikat tanah. Oleh sebab itu penerima hibah merasa adanya itikad tidak baik dari pemberi hibah karena disatu sisi pemberi hibah telah melakukan perbuatan hukum pemindahan hak berupa hibah, namun disisi lain pemberi hibah juga mengajukan permohonan sertifikat hak milik atas objek yang sama.

Dilihat dari latar belakang diberikannya hibah atas tanah tersebut adalah dalam rangka untuk memenuhi persyaratan pengurusan ijin pembuatan pasar desa dan ijin mendirikan bangunan kios. Dalam kesepakatan antara kedua belah pihak, pemberi hibah nantinya menjadi pelaksana pembangunan pasar atau dapat diartikan lain sebagai pemborong. Hal tersebut dipertegas dengan adanya surat keterangan Nomor: 20/III/PR/SK/1999, dimana dalam surat tersebut posisi pemberi hibah adalah sebagai pemberi rekomendasi para pedagang pada saat mengajukan pinjaman maupun kredit di bank. Oleh sebab itu, dibangunnya pasar desa Rancamanyar merupakan hasil kesepakatan antara pemberi dan penerima hibah. Setelah dibangunnya pasar desa, pihak pemberi hibah dalam dalil gugatannya pun mengakui bahwa ia telah menerima pembagian hasil dan pengelolaan pasar desa tersebut yakni sebesar 60 % (enam puluh persen) dari total pendapatan pengelolaan, sementara sebanyak 40 % (empat puluh persen) diberikan kepada penerima hibah.

³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893, ps. 1 angka 1.

⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, cet. 2 (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 119.

Sejatinya, hibah merupakan salah satu bentuk cara peralihan hak atas tanah. “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.”⁵ Maka hibah dapat dikatakan sebagai pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi hibah masih hidup.⁶ “Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup.”⁷ Hal ini berbeda dengan hibah wasiat dimana perbuatan hukum pemindahan hak beralih kepada penerima wasiat pada saat pemberi wasiat meninggal dunia dengan dibuktikan dengan akta wasiat. Kasus pemberian hibah dalam putusan yang penulis teliti sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya memiliki maksud tersendiri, yaitu karena terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak. Padahal sejatinya, konsep pemberian hibah adalah dilakukan secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali. Oleh sebab itu, untuk membatalkan perbuatan hukum hibah haruslah melalui prosedur yang benar agar status kepemilikan hak atas tanah dapat secara jelas diketahui.

Pemberian hibah dilakukan dengan akta PPAT. Hal ini disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Dengan demikian untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah akibat hibah, maka akta hibah oleh PPAT merupakan syarat utama. Meskipun dapat berlaku pula dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.⁸ Keadaan tertentu tersebut yaitu berlaku untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Oleh sebab itu setelah adanya PP Nomor 24 Tahun 1997, pemberian hibah berupa tanah baik atas tanah yang sudah didaftarkan (sudah bersertifikat) atau tanah yang belum didaftarkan (belum bersertifikat) harus menggunakan akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Hal tersebut untuk mengurangi resiko tuntutan hukum dikemudian hari oleh pihak-pihak tertentu, sehingga antara pihak pemberi hibah dan pihak penerima hibah memperoleh kepastian hukum yang sama atas perbuatan hukum yang dilakukan.

Sebagai cara untuk menunjukkan bahwa penulisan artikel ini belum pernah ditulis sebelumnya, penulis berupaya membandingkan beberapa penulisan yang terkait dengan tema artikel yang penulis angkat. Pertama, yang berjudul “Batalnya Akta Hibah Bersyarat Dikarenakan Perjanjian yang Dilakukan oleh Penerima Hibah (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 23/PDT.G/PN/BDG).”⁹ Secara garis besar, tesis

⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, cet. 41, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2013), ps. 1666 ayat (1).

⁶ Pasaribu dan Lubis, *Hukum Perjanjian*, hlm. 113.

⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, ps. 1666 ayat (2).

⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, ps. 37 ay. (2).

⁹ Mal Abrina, “Batalnya Akta Hibah Bersyarat Dikarenakan Perjanjian yang Dilakukan oleh Penerima Hibah (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 23/PDT.G/PN/BDG),” (Tesis Universitas Indonesia, Jakarta, 2014).

tersebut membahas mengenai pertimbangan hakim tentang proses balik nama sertifikat harta hibah yang dilakukan oleh penerima hibah ketika pemberi hibah masih hidup dan akibat hukum dari perjanjian yang tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak yaitu oleh penerima hibah terkait adanya suatu syarat dalam penghibahan tersebut. Sebagai simpulan atas permasalahan dalam tesis ini, bahwa proses balik nama sertifikat dalam kasus adalah sah serta tidak melanggar kaidah hukum karena dalam kasus ini adalah hibah biasa bukan hibah wasiat sehingga akibat dari perjanjian yang tidak dilaksanakan oleh penerima hibah terkait dan syarat dalam penghibahan tersebut menjadi dihapuskan. Permasalahan yang diangkat dalam tesis tersebut tentu berbeda dengan yang penulis angkat, karena pokok bahasannya cenderung pada wanprestasi terhadap perjanjian yang tidak dilakukan oleh salah satu pihak dan membahas mengenai balik nama sertifikat ketika pemberi hibah masih hidup. Artinya bahwa, objek hibah dalam penulisan tesis tersebut dikuasai oleh penerima hibah, sementara jika dibandingkan dengan artikel yang penulis angkat objek hibah dikuasai oleh pemberi hibah.

Kedua, tesis dengan judul “Analisis Yuridis Cacat Hukum dalam Hibah sebagai Perjanjian Sepihak dan Implikasinya.”¹⁰ Letak perbedaan penulisan tesis tersebut dengan yang penulis teliti ada pada latar belakang diberikannya hibah. Dalam penulisan tesis tersebut, menekankan pada akibat dari cacat hukum dalam akta hibah yang merupakan jenis perjanjian sepihak oleh pemberi hibah serta implikasinya apabila akta hibah terbukti dalam pembuatannya terdapat cacat yuridis. Fokus dalam penulisan tesis tersebut adalah terkait cacat hukum dalam akta hibah, sementara dalam penulisan artikel yang penulis angkat menitikberatkan pada keabsahan pendaftaran tanah akibat dilakukannya pembatalan akta setelah selesainya pendaftaran tanah tersebut. Meskipun dalam kasus yang penulis teliti kemudian ditemukan adanya cacat yuridis dalam pembuatan akta hibah, namun pembuktian tersebut baru diketahui setelah adanya pemeriksaan di pengadilan yang pada akhirnya dalam putusannya majelis hakim membatalkan akta hibah karena adanya unsur cacat yuridis. Sehingga pokok bahasan dalam artikel penulis lebih cenderung kepada keabsahan pendaftaran tanahnya, sementara dalam tesis tersebut terfokus pada cacat yuridis dalam pembuatan akta hibah dan implikasinya.

Ketiga, tesis dengan judul “Hibah terhadap Harta Bersama oleh Suami Tanpa Persetujuan Isteri (Studi Kasus: Putusan Perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3634 K/PDT/1999/ tanggal 16 Agustus 2001).”¹¹ Dalam tesis tersebut dibahas mengenai perbuatan hukum hibah yang terbukti cacat hukum dikarenakan objek hibah merupakan harta bersama, namun dalam pembuatan akta tanpa adanya persetujuan isteri sehingga konsekuensi terhadap akta hibah tersebut dapat dimintakan pembatalan pada pengadilan. Jika dibandingkan dengan kasus hibah yang penulis teliti, memang terdapat unsur adanya cacat hukum yang diakibatkan tidak adanya persetujuan isteri dalam memberikan objek hibah yang dihasilkan dari harta bersama. Namun hal itu merupakan salah satu sebab yang menyebabkan akta hibah menjadi hukum, karena dalam kasus yang penulis teliti ada sebab lain berupa objek hibah yang masih belum 100 % (seratus persen) milik penghibah. Jika dalam penulisan tesis yang diangkat oleh Fanni Dwi Ariyanti, S.H. berfokus pada cacat hukum hibah karena dalam pembuatannya tidak dengan persetujuan

¹⁰ Rut Novita, *Analisis Yuridis Cacat Hukum dalam Hibah sebagai Perjanjian Sepihak dan Implikasinya*, (Tesis Universitas Indonesia, Depok, 2012).

¹¹ Fanni Dwi Ariyanti, “Hibah terhadap Harta Bersama oleh Suami Tanpa Persetujuan Isteri (Studi Kasus: Putusan Perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3634 K/PDT/1999/ tanggal 16 Agustus 2001),” (Tesis Universitas Indonesia, Depok, 2008).

isteri, dalam artikel yang penulis angkat lebih luas dari pada itu karena penulis akan membahas terkait dengan keabsahan pendaftaran tanah atas objek tanah yang telah dihibahkan yang baru dilakukan pembatalan kemudian setelah terbitnya sertifikat hak milik atas nama pemberi hibah.

Keempat, merupakan jurnal hukum dengan judul “Pembatalan Akta Hibah yang Dibuat Dihadapan PPAT oleh Pemberi Hibah.”¹² Berbeda dari skripsi yang ditulis oleh Fanni Dwi Ariyanti tersebut, dalam jurnal ini memang sedikit terdapat kemiripan bahasan dengan artikel yang penulis angkat yaitu sama-sama berkaitan dengan pembatalan akta hibah oleh pemberi hibah. Dalam artikel penulis, pembatalan akta hibah oleh pemberi hibah merupakan salah satu sebab yang melatarbelakangi timbulnya sengketa dalam kasus keabsahan pendaftaran tanah terhadap objek tanah yang telah dihibahkan. Namun walaupun demikian, tema besar yang penulis angkat dalam artikel ini perihal keabsahan pendaftaran tanah. Oleh sebab itu, terkait dengan pembatalan akta hibah oleh pemberi hibah merupakan sebuah alasan diangkatnya tema artikel ini oleh penulis.

Seperti yang telah penulis jabarkan sebelumnya, bahwa putusan yang penulis teliti merupakan putusan pada tingkat banding atas perkara pembatalan hibah. Persoalan tersebut bermula saat pemberi dan penerima hibah menandatangani Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997 pada tanggal 12 September 1997 dihadapan Camat Baleendah selaku PPATS. Namun, pada tanggal 27 Januari 2015 terbit sertifikat Hak Milik Nomor 326 atas nama KA atas tanah yang telah dihibahkan tersebut. Padahal pada tahun 2015 status akta hibah belum dibatalkan. Meskipun, pada tanggal 22 Juni 2016 KA dan istrinya yaitu ERI melakukan gugatan kepada Pengadilan Agama Cimahi untuk melakukan pembatalan Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997, dengan putusan membatalkan Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997, yang kemudian dikuatkan dengan putusan Nomor: 0108/Pdt.G/2017/PTA.Bdg oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan menyatakan bahwa Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997 tidak berkekuatan hukum.

Akta hibah merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan material, oleh sebab itu akta hibah sebagai suatu akta autentik haruslah dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya. Tanpa adanya pembatalan akta hibah Nomor: 1417/BE/1997 melalui pengadilan yang berwenang dan kemudian muncul sertifikat Hak Milik Nomor 326 atas nama KA menimbulkan pertanyaan terkait akibat hukum pembatalan akta hibah secara sepihak dan keabsahan proses pendaftaran tanah tersebut. Padahal sejatinya, akta hibah yang merupakan akta autentik berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata merupakan suatu bukti yang sempurna terkait perbuatan hukum yang dilakukan di dalamnya. Hal ini telah menimbulkan kontradiksi antara kejadian yang senyatanya terjadi dalam penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 326 atas nama KA dengan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata dan prosedur pendaftaran tanah yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Oleh sebab itu, penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 326 atas nama KA menjadi menarik untuk dikaji dalam kaitannya dengan keabsahan pendaftaran tanah atas objek tanah yang telah dihibahkan tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan sebelumnya, penelitian ini akan membahas mengenai akibat hukum terhadap pembatalan akta secara sepihak dan keabsahan pendaftaran tanah terhadap objek tanah yang telah dihibahkan. Oleh sebab itu, artikel ini disampaikan dengan judul “Keabsahan Pendaftaran Tanah atas Objek Tanah yang Telah Dihibahkan Akibat Dibatalkannya Akta Hibah Secara Sepihak oleh Pemberi

¹² Amirudin Fardianzah, “Pembatalan Akta Hibah yang Dibuat Dihadapan PPAT oleh Pemberi Hibah,” *Jurnal Universitas Brawijaya* (2015).

Hibah (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor: 0108/Pdt.G/2017/PTA.Bdg).”

2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan, permasalahan dalam artikel ini adalah untuk mendalami dan menganalisis Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor: 0108/Pdt.G/2017/PTA.Bdg, dalam dua pokok permasalahan berikut ini:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap akta hibah yang dibatalkan secara sepihak oleh pemberi hibah?
2. Bagaimana keabsahan pendaftaran tanah terhadap objek tanah yang telah dialihkan dengan diterbitkannya akta hibah?

3. Sistematika Penulisan

Artikel ini terdiri atas tiga bagian. Bagian pertama adalah pendahuluan yang menguraikan latar belakang permasalahan, pokok permasalahan dan sistematika penulisan. Bagian kedua adalah pembahasan yang menguraikan mengenai analisis terhadap permasalahan akibat hukum terhadap akta hibah yang dibatalkan secara sepihak oleh pemberi hibah dan keabsahan pendaftaran tanah terhadap objek tanah yang telah dialihkan dengan diterbitkannya akta hibah. Pada bagian ketiga adalah penutup yang terdiri atas simpulan dan saran.

B. PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum terhadap Akta Hibah yang Dibatalkan Secara Sepihak oleh Pemberi Hibah

Berdasarkan uraian kasus pembatalan akta hibah yang terjadi dalam putusan Pengadilan Agama Cimahi maupun Pengadilan Tinggi Agama Bandung, penulis akan menguraikan pokok permasalahan pembatalan akta hibah secara sepihak yang menjadi permasalahan dalam tesis ini. Pembatalan Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997 dilakukan secara sepihak oleh pemberi hibah tanpa melalui mekanisme pembatalan akta dengan benar, baik dengan cara pembatalan sendiri oleh kedua belah pihak maupun dengan cara melakukan permohonan pada pengadilan negeri yang berwenang.

Pembatalan hibah sepihak ini dibuktikan dengan terbitnya SHM Nomor 326 atas nama pemberi hibah yaitu KA pada tahun 2015, meskipun setelah terbitnya SHM tersebut dilakukan upaya pembatalan akta hibah pada Pengadilan Agama Cimahi pada tahun 2016. Namun dengan terbitnya SHM atas nama KA selaku pemberi hibah atas objek tanah yang telah dihibahkan sebelumnya kepada Desa Rancamanyar Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, telah menunjukkan bahwa pemberi hibah secara sepihak telah meniadakan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah melalui hibah yang telah ia lakukan pada tahun 1997 berupa terbitnya Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997. Terdapat beberapa alasan yang mendasari pemberi hibah untuk membatalkan akta hibah yang sebelumnya telah ia berikan kepada Desa Rancamanyar. Alasan tersebut diantaranya berkaitan dengan kesepakatan pemberian, permasalahan objek hibah dan persekutuan harta pemberi hibah.

Latar belakang adanya pemberian hibah yang dilakukan antara kedua belah pihak sebagaimana yang dikemukakan oleh pemberi hibah yaitu, sebagai bentuk kerjasama pengelolaan pasar Desa Rancamanyar. Pemberi hibah nantinya menjadi pemborong atau

pelaksana pembangunan pasar desa. Hal ini dibuktikan dengan dibangunnya kios-kios pasar yang dilakukan oleh pihak pemberi hibah. Disamping itu pula, hibah diperlukan dalam rangka pengurusan perizinan pendirian pasar dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Oleh sebab itu pendirian pasar desa dapat terselenggara dan terbit IMB pada tanggal 23 Juli 1998. Selanjutnya, perihal pembagian hasil pengelolaan pasar desa disepakati bahwa pihak pemberi hibah memperoleh bagian atau hak pengelolaan sebesar 60% (enam puluh persen) dan Pengelola Desa Rancamanyar memperoleh bagian atau hak pengelolaan sebesar 40% (empat puluh persen). Perihal pembagian dari hasil pengelolaan tersebut telah diterima oleh masing-masing pihak sebagaimana dinyatakan dalam pemeriksaan persidangan.

Alasan terhadap pembatalan akta hibah secara sepihak berikutnya yaitu perihal objek hibah yang belum dimiliki secara penuh oleh pemberi hibah. Pada saat pemberian hibah dilakukan, tanah masih bersatus milik BM. Hal tersebut disebabkan jual beli tanah antara pemberi hibah dengan BM dilakukan secara bertahap. Uang muka atas jual beli tanah tersebut dibayarkan oleh pemberi hibah pada tanggal 17 Agustus 1997 dan baru lunas dibayar pada tanggal 29 Januari 2011 kepada BM selaku pemilik tanah asal. Oleh sebab itu objek hibah pada saat dilakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dengan cara hibah yang dilakukan pada tahun 1997 belum dimiliki secara sempurna oleh pemberi hibah, oleh sebab itu pemberi hibah berdalih bahwa pemberian hibah yang terjadi pada tahun 1997 kepada Desa Rancamanyar adalah cacat secara yuridis sehingga berakibat batal demi hukum.

Tanah yang dibeli oleh KA dari BM merupakan harta bersama antara KA dan Emy Rita Ibrahim. Oleh sebab itu atas tanah objek hibah tersebut dalam pengalihannya, menurut keterangan pemberi hibah seharusnya dengan persetujuan Emy Rita Ibrahim selaku isteri dari pihak pemberi hibah. Maka dengan demikian, hibah yang dilakukan tanpa persetujuan Emy Rita Ibrahim selaku isteri penghibah akibat hukumnya adalah cacat yuridis dan berakibat batal demi hukum.

Sejatinya jika merujuk pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai arti pentingnya hibah, dapat kita temui bahwa hibah merupakan pemberian atas dasar kerelaan hati pemberi hibah sehingga diberikan secara cuma-cuma tanpa adanya kontraprestasi dari penerimanya. Hal ini dapat ditemui pada pengaturan KUH Perdata, dimana hibah merupakan suatu persetujuan yang dilakukan oleh penghibah diwaktu hidupnya secara cuma-cuma yang tidak dapat ditarik kembali dengan menyerahkan suatu benda guna keperluan penerima hibah.¹³ Lebih lanjut dalam ketentuan KHI juga diatur bahwa, hibah tidak dapat ditarik kembali kecuali hibah yang dilakukan oleh orang tua kepada anaknya.¹⁴ Oleh sebab itu, atas pemaknaan hibah sebagai suatu pemberian atas dasar kerelaan maka hibah yang telah diberikan pada prinsipnya tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi hibah.

Bila merujuk pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata akan ditemukan bahwa, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*pacta sunt servanda*). Kemudian dalam ayat selanjutnya juga ditegaskan bahwa, “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah

¹³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, cet. 41, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2013), Ps. 1666 ayat (1).

¹⁴ Indonesia, *Instruksi Presiden Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam*, Inpres No. 1 Tahun 1991, Kompilasi Hukum Islam, ps. 212.

pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”¹⁵ Atas ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa suatu perjanjian pada prinsipnya merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, oleh sebab itu perjanjian yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan semena-mena oleh salah satu pihak saja. Kemudian jika dicermati lebih lanjut pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata juga ditegaskan bahwa, “suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.”¹⁶ Maka dengan demikian, kedua belah pihak yang melakukan perjanjian harus sama-sama memiliki itikad baik untuk mengikat dirinya pada suatu perjanjian.

Untuk memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, maka para pihak yang hendak melakukan perjanjian tersebut harus memenuhi unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.¹⁷ Apabila kesemua unsur tersebut terpenuhi maka telah sah suatu perjanjian tersebut dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Oleh sebab itu perjanjian merupakan sumber perikatan, yang dari perikatan tersebut akan memunculkan hak dan kewajiban yang harus dijalankan sebagai sebuah akibat hukum adanya suatu perjanjian antar para pihak. Jika dikaitkan dengan konteks penghibahan, maka terdapat hak penerima hibah untuk menerima pemberian dan kewajiban pemberi hibah untuk melakukan penyerahan objek hibah tersebut.

Apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang telah diuraikan sebelumnya maka, perbuatan hukum tersebut adalah sah. Maka dengan demikian, akibat hukum dengan adanya suatu peristiwa hibah memberikan hak kepada penerima hibah untuk menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari objek hibah yang diberikan. Dalam arti lain, penerima hibah dikatakan sebagai pihak yang menguasai atas objek hibah tanah. Dengan demikian, maka penerima hibah bebas untuk melakukan segala macam perbuatan sepanjang tidak melanggar ketentuan perundang-undangan untuk menguasai tanah tersebut. Perjanjian mengenai perbuatan hukum tertentu dituangkan dalam suatu akta.

Ketika syarat sahnya suatu perjanjian terdapat unsur yang tidak terpenuhi, maka tentu terhadap perjanjian tersebut terdapat konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut. Konsekuensi hukum tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Batal demi hukum, yaitu bila tidak terpenuhi syarat objektif yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal;
- b. Dapat dibatalkan, yaitu bila tidak terpenuhi syarat subjektif perjanjian yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan mereka untuk membuat suatu perikatan.

Pemberian hibah harus memenuhi syarat sahnya suatu hibah seperti yang telah dijelaskan penulis pada bab sebelumnya, bahwa dalam pemberian hibah suatu hak atas tanah harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil peralihan hak atas tanah melalui hibah yaitu sudah baeang tentu bahwa seorang penghibah haruslah merupakan orang yang berhak dan berwenang menghibahkan hak atas tanahnya, disamping itu pula seorang penerima hibah ialah mereka yang berwenang untuk menerima pemberian

¹⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, ps. 1338.

¹⁶ *Ibid.*, ps. 1338.

¹⁷ *Ibid.*, ps. 1320.

tersebut yang merupakan objek hibah. Maka bagi seorang penghibah dan penerima hibah harus tunduk pada aturan main dari syarat sahnya suatu hibah.

Bagi pemberi hibah ia harus berhak dan berwenang untuk menghibahkan, yaitu bagi mereka yang namanya tercantum dalam sertifikat atas tanah atau selain sertifikat yang merupakan bukti perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah baik karena jual beli, hibah, waris, tukar menukar dan lain sebagainya. Selanjutnya, seorang penghibah juga harus telah dewasa. Ketentuan mengenai penilaian dewasa seseorang dalam melakukan perbuatan hukum dapat ditemui dalam Pasal 330 KUH Perdata, yaitu bagi mereka yang telah berusia 21 tahun. Namun jika penghibah secara umur belum dapat melakukan perbuatan hukum tersebut, maka yang bertindak untuk mewakili perbuatan hukum penghibah tersebut adalah walinya. Lain halnya dengan orang yang ditaruh dibawah pengampunan, maka yang bertindak untuk dan atas nama pemberi hibah adalah pengampunya. Bila penghibah memberikan kuasa pada seseorang untuk bertindak untuk dan atas namanya, maka penerima kuasa harus menunjukkan surat kuasa notariil. Jika hak atas tanah yang akan dihibahkan diperoleh dengan menggunakan harta bersama, tentu penghibah harus memperoleh persetujuan dari pasangannya baik suami ataupun isterinya.

Bagi penerima hibah, mereka harus orang yang berhak menerima pemberian tersebut. Oleh sebab itu, jika objek hibah adalah tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat menerima hibah tanah tersebut yaitu perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial. Kemudian jika objek hibah itu berupa tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat menerima hibah tersebut adalah perseorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Jika objek hibah itu merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Selanjutnya jika objek jual beli tanah adalah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sementara itu, syarat formil dalam melakukan peralihan hak atas tanah karena hibah yaitu harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Dalam pengaturan tersebut, pendaftaran peralihan hak atas tanah mempersyaratkan hanya dengan akta yang dibuat oleh PPAT disamping risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang bila peralihan hak atas tanah tersebut melalui lelang. Namun dalam keadaan tertentu, seperti tidak terdapatnya PPAT dalam wilayah tersebut melainkan dengan akta PPATS yaitu Camat setempat, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Hal tersebut asalkan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Syarat materiil dan syarat formil dalam melakukan peralihan hak atas tanah melalui hibah tersebut bila dikaitkan dengan kasus yang terjadi dalam putusan yang penulis teliti ini dapat diketahui bahwa, terdapat beberapa syarat materiil yang tidak dipenuhi dalam perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut. Syarat materiil pertama yang dilanggar yaitu berkaitan dengan objek hak atas tanah yang dihibahkan tersebut nyatanya belumlah milik sempurna KA selaku pemberi hibah. Pada saat terjadinya pengalihan hak atas tanah melalui hibah, tanah yang menjadi objek hibah masih

dalam proses jual beli dengan pemilik tanah asal yaitu BM. Hal tersebut dikarenakan, jual beli yang dilakukan KA dan BM dilakukan secara bertahap sebanyak 8 (delapan) kali yang dilakukan sejak tanggal 17 Agustus 1997 dan berakhir tanggal 29 Januari 2011. Atas hal tersebut tentu dapat diketahui bahwa, pada saat pembuatan hukum hibah dilakukan oleh KA dengan Desa Rancamanyar tanah objek hibah belum lunas dibeli oleh KA. Artinya dalam pembuatan hukum hibah atas tanah dalam kasus ini, tanah secara yuridis masih merupakan milik BM sebagaimana berdasar pada prinsip tunai, riil dan terang dalam jual beli hak atas tanah.¹⁸ Sementara dalam melakukan hibah atas objek tanah tersebut, BM bukanlah pihak penghibah serta tidak memberikan persetujuan apapun terkait dengan pembuatan hukum hibah yang dilakukan oleh KA dan Desa Rancamanyar.

Syarat materiil kedua, yaitu berkaitan dengan jual beli atas objek hibah antara KA dengan BM dilakukan KA dalam perkawinannya dengan ERI sehingga dapat diketahui bahwa KA membeli objek tanah tersebut dengan harta bersama antara KA dengan ERI. Konsekuensi adanya perkawinan sejak diundangkannya UU Nomor 1 Tahun 1974, maka harta yang diperoleh selama perkawinan merupakan harta persekutan atau menjadi harta bersama antara suami isteri tersebut. Maka dengan adanya label harta bersama tersebut, segala macam perbuatan hukum pengalihan hak atas harta bersama haruslah dengan persetujuan pasangan kawinnya baik isteri ataupun suami. Hal tersebut dapat dikecualikan bila dalam perkawinan tersebut dibuat perjanjian kawin pemisahan harta. Namun dalam kasus yang penulis teliti ini, antara KA dan ERI tidak membuat perjanjian kawin apapun sehingga konsekuensinya maka atas harta benda perkawinan tersebut tunduk pada UU Nomor 1 Tahun 1974 yaitu atas harta benda yang diperoleh selama perkawinan tersebut menjadi harta bersama. Maka dalam melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan oleh KA kepada Desa Rancamanyar pada prinsipnya haruslah dengan persetujuan ERI selaku isteri KA yang berkedudukan sebagai pemberi hibah. Namun hal tersebut tidak dilakukan dalam pembuatan Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997 yang dilakukan dihadapan PPATS selaku camat Baleendah. Sehingga dengan demikian dapat diketahui bahwa pemindahan hak atas tanah yang diperoleh dari harta bersama tanpa persetujuan dari kawan kawinnya maka hal tersebut tidaklah dibenarkan, sehingga seharusnya dalam melakukan pemindahan hak atas tanah dengan cara hibah yang dilakukan KA kepada Desa Rancamanyar, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung haruslah dengan persetujuan dari ERI selaku isteri sah dari KA yang bertindak sebagai pemberi hibah dalam pembuatan hukum tersebut.

Syarat materiil ketiga yang harus dipenuhi dalam kasus hibah antara KA kepada Desa Rancamanyar yaitu persetujuan dari anak-anak kandung pemberi hibah. Pemberian hibah mengenai bidang tanah dalam praktiknya hibah tersebut harus memperoleh persetujuan dari anak-anak kandung penghibah, meskipun hibah dilakukan pada saat pemberi hibah masih hidup. Hal ini merupakan syarat wajib yang harus dipenuhi dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui hibah di Badan Pertanahan Nasional. Kasus yang terdapat dalam putusan pengadilan yang penulis teliti ini tidak menyinggung

¹⁸ Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. Terang, artinya untuk pembuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Maria S. W. Sumardjono dalam Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 361-362.

informasi mengenai ada tidaknya anak kandung dari pemberi hibah. Namun demikian sebagai bentuk analisis penulis terhadap kasus pemberian hibah yang dilakukan pada saat pemberi hibah masih hidup, persetujuan anak-anak kandung pemberi hibah perlu untuk dimasukkan kedalam syarat materiil peralihan hak atas tanah melalui hibah bagi pemberi hibah. Sebab dalam praktik yang terjadi pada Badan Pertanahan Nasional, persetujuan anak-anak kandung pemberi hibah merupakan syarat wajib dalam rangka pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Selanjutnya, terhadap penerima hibah yaitu Desa Rancamanyar juga harus memenuhi syarat materiil dalam menerima hibah hak atas tanah. Hal tersebut akan sangat berkaitan erat dengan objek hak atas tanah tersebut. Objek hak atas tanah dalam Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997 adalah Hak Milik yang terdaftar atas nama ABB dengan SHM Nomor 326 tanggal 21 September 1993. Objek hak atas tanah tersebut diperoleh pemberi hibah (KA) dari jual beli yang dilakukan pemberi hibah dengan BM, sementara itu BM selaku pemilik tanah asal tersebut memperoleh hak atas tanah tersebut melalui jual beli yang dilakukan dengan ABB yang tidak ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak sehingga pada saat perbuatan hukum hibah dilakukan dihadapan PPATS Baleendah objek tanah masih atas nama ABB.

Hak Milik atas tanah dapat diberikan melalui hibah asal pemiliknya berhak untuk mendapatkannya. Orang atau badan yang dapat menerima hibah berupa hak milik atas tanah yaitu perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial.¹⁹ Jika dikaitkan dengan kasus yang penulis teliti ini, penerima hibah adalah Desa Rancamanyar. Desa itu sendiri merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.²⁰ Dari pengertian tersebut dapat diketahui bahwa, desa bukanlah termasuk kedalam perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial. Desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki otonomi desa untuk mengatur dan mengurus masyarakatnya. Sehingga dengan pengertian tersebut desa tidak termasuk kedalam golongan perorangan, bank pemerintah, badan keagamaan bahkan tidak juga termasuk dalam bentuk badan sosial. Hal tersebut sebagaimana disebutkan dalam PP Nomor 63 Tahun 1963 bahwa, “badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.”²¹ Yang dimaksud dengan badan keagamaan dan badan sosial tersebut yaitu badan-badan yang ditunjuk satu oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.²² Hal tersebut disebabkan didalam praktek seringkali timbul keraguan berkaitan dengan apakah sesuatu badan itu merupakan badan keagamaan maupun badan sosial atau bukan. Maka untuk menentukannya hal tersebut disimpulkan pada ketentuan Pasal 49 ayat 1 UUPA, dimana badan keagamaan maupun

¹⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Penunjukan Badan-badan yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*, PP No. 38 Tahun 1963, LN No. 61 Tahun 1963, ps. 1.

²⁰ Indonesia, *Undang-undang Desa*, UU No. 6 Tahun 2014, LN No. 7 Tahun 2014, TLN No. 5495, ps. 1 ak. 1.

²¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Penunjukan Badan-badan yang Dapat Mempunyai Hak Milik*, ps. 4.

²² *Ibid.*, ps. 1 hrf d.

badan sosial yang dapat memperoleh hak milik yaitu badan-badan yang menggunakan tanah-tanah tersebut untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial. Maka badan keagamaan dan badan sosial yang dimaksud hanya terbatas pada badan yang mempergunakan tanah secara langsung pada keperluan peribadatan dan sosial, serta badan tersebut adalah badan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial. Maka berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa desa bukanlah subjek hukum yang dapat memperoleh pemberian berupa hak milik karena tidak termasuk kedalam perorangan, bank pemerintah, badan sosial maupun badan keagamaan yang dapat memperoleh hak milik.

Jika meneliti lebih jauh lagi berkaitan dengan desa, dapat dijumpai bahwa pendapatan desa salah satunya adalah dari hibah dan sumbangan yang tidak mengikat dari pihak ketiga.²³ Pengertian hibah tersebut merupakan pengertian hibah secara umum, tidak spesifik mengenai hibah hak atas tanah. lebih lanjut dapat diketahui pula bahwa penerimaan atas hibah dari pihak ketiga tersebut tidak boleh mengikat. Artinya terhadap penerimaan tersebut merupakan cuma-cuma yang diberikan oleh seseorang atau badan untuk diberikan kepada desa. Hal itu berarti tidak diperkenankan adanya pemberian dari pihak ketiga yang sifatnya hanya untuk bekerjasama dan mengikat sebagaimana yang terjadi dalam kasus yang penulis teliti. Hibah yang diberikan oleh KA kepada Desa Rancamanyar dilakukan atas dasar kesepakatan untuk dilakukan kerjasama pembangunan pasar Desa Rancamanyar. Dimana dalam pengelolaan pasar desa tersebut, KA selaku penghibah disepakati akan memperoleh 60% (enam puluh persen) dari total pendapatan pengelolaan dan Desa Rancamanyar sebesar 40% (empat puluh persen) dari total pendapatan pengelolaan. Berdasarkan hasil kesepakatan tersebut tentu dapat disimpulkan bahwa, pemberian hibah yang dilakukan oleh KA kepada Desa Rancamanyar tersebut mengikat kepada pemberi hibah. Maka dengan demikian, pemberian tersebut tidak diperkenankan untuk masuk kedalam sumber pendapatan desa.

Berdasarkan analisis yang dilakukan penulis tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa syarat materiil bagi penerima hibah serta syarat materiil dari pemberi hibah dalam Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997 tidak terpenuhi. Oleh sebab itu dalam penerbitan Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997 yang dibuat oleh PPATS Baleendah mengandung cacat yuridis dalam pembuatannya, sehingga konsekuensi yang harus ditanggung terhadap akta hibah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Maka terhadap pihak-pihak yang merasa dirugikan akibat akta autentik yang mengandung cacat yuridis tersebut dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi. Kewajiban penggugat ialah harus dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta autentik serta dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh pejabat umum tersebut dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materiil atas akta autentik.²⁴

Hibah yang diberikan oleh KA kepada Desa Rancamanyar yang diberikan melalui Kepala Desa yang bersangkutan, dilakukan dengan membuat sebuah akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang dalam hal ini adalah Camat Baleendah selaku PPATS. Dengan demikian, peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan berdasarkan akta autentik. Akta menurut Soebekti adalah “suatu tulisan yang memang

²³ Indonesia, *Undang-undang Desa*, ps. 72 ay. (1) hrf. f.

²⁴ Lidya Christina Wardhani, “Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan”, *Lex Renaissance*, (No. 1 Vol. 2 Januari 2017), hlm. 57.

dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.”²⁵ Maka akta PPAT dimaksudkan untuk menjadi bukti bahwa telah dilakukannya peralihan hak atas tanah. Akibat dilakukannya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah maka, hak atas tanah tersebut telah beralih. Hak atas tanah objek hibah telah beralih dari pemberi hibah kepada penerima hibah. Maka kedudukan akta hibah tersebut yaitu sebagai bukti adanya peralihan hak atas tanah, yang berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak.

Hibah atas tanah, harus dibuat dengan akta yang dibuat oleh PPAT.²⁶ Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan suatu bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. PPAT adalah pejabat umum, hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”²⁷ Hal ini dipertegas dalam Pasal 1 Angka 1 PP Nomor 24 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²⁸ Sebagai seorang pejabat umum, keberadaan PPAT dibutuhkan oleh negara untuk menjalankan sebagian dari fungsi pemerintahan dalam bidang pertanahan. Oleh sebab itu, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang menjalankan fungsi pemerintahan dalam bidang pertanahan dari negara.

Akta PPAT adalah akta autentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum, maka penilaian terhadap akta PPAT harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) atau *Presumptio Iustae Causa*, yaitu bahwa akta harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.²⁹ Oleh sebab itu untuk menilai sebuah akta PPAT sah atau tidak, maka harus diajukan gugatan pada pengadilan umum yang berwenang. Adapun terhadap akta PPAT yang sedang diajukan penilaian kepada pengadilan tersebut, sepanjang dan selama gugatan berjalan sampai dengan ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta PPAT tersebut tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.³⁰ Maka dengan demikian, untuk menjawab akibat hukum terhadap akta hibah yang dibatalkan secara sepihak oleh pemberi hibah dalam kasus ini ada baiknya harus ditelaah pada prinsip pembatalan dan kebatalan akta.

Akta hibah merupakan salah satu bentuk perjanjian, maka pembatalan terhadap suatu perjanjian harus dilakukan dengan melalui mekanisme prosedural yang ditetapkan. Pada pembahasan sebelumnya telah dikemukakan prinsip pembatalan dan kebatalan akta yang dikemukakan oleh beberapa literatur. Salah satunya yang dikemukakan oleh Habib

²⁵ R. Soebekti, *Hukum Pembuktian*, cet. 8, (Jakarta: Pradmya Paramita, 1987), hlm. 27.

²⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, ps. 37 ay. (1).

²⁷ *Ibid.*, ps. 1 ak. 24.

²⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893, ps. 1 ak. 1.

²⁹ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2017), hlm. 67.

³⁰ *Ibid.*, 67.

Adjie, bahwa pada dasarnya terdapat pembatalan dan kebatalan pada sebuah akta autentik. Pembatalan akta mempunyai sifat pasif, yaitu tanpa ada tindakan aktif atau upaya apa pun para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka akan batal atau batal demi hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi.³¹ Konsekuensi adanya syarat-syarat yang tidak dipenuhi tersebut yaitu akta dapat dibatalkan, batal demi hukum maupun hanya mempunyai kekuatan pembukian dibawah tangan. Sementara pada kebatalan akta terdapat sifat aktif, yaitu akta dibatalkan oleh pihak-pihak yang bersangkutan karena adanya syarat formal yang tidak terpenuhi maupun para pihak menginginkan perjanjian dalam akta agar tidak mengikat lagi terhadap dirinya, maka atas kehendak tersebut akta dapat dibatalkan baik dibatalkan oleh para pihaknya sendiri maupun oleh pengadilan yang berwenang untuk itu.

Pembatalan terhadap suatu akta dapat dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak. jika kedua belah pihak telah bersepakat untuk melakukan pembatalan akta, maka mereka secara bersama-sama dapat menghadap Notaris untuk membatalkan isi akta dengan cara membuat akta pembatalan. Maka konsekuensi yang harus diterima oleh kedua belah pihak yaitu mereka harus menanggung segala akibat terhadap dilakukannya pembatalan akta tersebut. Namun apabila tidak tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak atau justru timbul sengketa antara keduanya maka pembatalan tidak dapat dilakukan oleh para pihak itu sendiri melainkan harus diajukan kepada pengadilan umum yang berwenang untuk itu untuk dilakukan penilaian terhadap perlu tidaknya membatalkan isi perjanjian dalam akta yang telah dibuat dalam akta autentik tersebut.

Pada kasus yang terjadi dalam putusan Pengadilan Agama Cimahi *juncto* Pengadilan Tinggi Agama Bandung dapat dicermati bahwa, pembatalan Akta Hibah Nomor 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997 yang dilakukan oleh pemberi hibah pada prinsipnya didasarkan pada prinsip-prinsip pembatalan akta. Hal tersebut disebabkan karena pihak pemberi hibah merasa alasan pemberian hibah sebetulnya hanya untuk persyaratan formal kerjasama pembangunan pasar desa, disamping itu pula karena terdapat syarat-syarat formal dalam pembuatan Akta Hibah Nomor 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997 yang tidak terpenuhi sehingga akta hibah tersebut cacat yuridis dan dapat memiliki konsekuensi batal demi hukum. Terlebih lagi, atas upaya musyawarah untuk membicarakan terkait objek tanah sengketa tidak menghasilkan keputusan sesuai kehendak pemberi hibah serta tidak ada tindak lanjut untuk penyelesaiannya.³² Maka pemberi hibah secara sepihak melakukan pembatalan terhadap perbuatan hukum peralihan hak dalam hibah yang tertuang dalam Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997. Pembatalan hibah sepihak tersebut dikuatkan dengan dilakukannya pendaftaran tanah objek hibah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Atas tindakan pemberi hibah tersebut terhadap objek hibah yang telah diberikan sebelumnya, maka kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 326 Desa Rancamanyar Kecamatan Baleendah atas tanah seluas 3.500 m² (tiga ribu lima ratus meter persegi) atas nama pemberi hibah yaitu KA pada tanggal 27 Januari 2015. Setelah terbit sertifikat hak atas tanah tersebut baru kemudian diajukan upaya pembatalan Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997 pada Pengadilan Agama Cimahi yang dilakukan pada tanggal 23 Juni 2016.

Berdasarkan kronologis perkara pembatalan akta hibah tersebut, dapat dicermati bahwa terdapat alur pembatalan akta autentik yang tidak tepat yang dilakukan oleh

³¹ *Ibid.*, hlm. 67.

³² Pengadilan Agama Cimahi, *Putusan 3969/Pdt.G*, hlm. 4.

pemberi hibah. Sebab peralihan hak atas tanah dalam objek pendaftaran tanah tersebut telah dilakukan kepada Desa Rancamanyar melalui Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997 sejak tanggal 12 September 1997, namun oleh pemberi hibah justru tidak dilakukan upaya pembatalan akta hibah tersebut terlebih dahulu sebelum dilakukannya pendaftaran tanah. Terlebih lagi dalam amar putusan Pengadilan Agama Cimahi Nomor: 3969/Pdt.G/2016/PA.Cmi, Sertifikat Hak Milik Nomor 326 atas nama KA, justru dijadikan pertimbangan hakim dalam menentukan siapa yang berhak atas objek tanah tersebut. Dalam pertimbangan hakim disebutkan bahwa, “dengan terbitnya SHM tersebut atas nama Penggugat 2 menunjukkan bahwa tanah tersebut bukan milik Desa Rancamanyar tetapi milik Penggugat.”³³ Atas pertimbangan hakim dalam menentukan pihak yang berhak atas objek sengketa dengan mendasarkan dari telah dilakukannya pendaftaran tanah tersebut, tentu mekanisme pembatalan akta autentik haruslah dilakukan dengan benar. Sebab, kerancuan yang mungkin ditimbulkan akibat adanya mekanisme pembatalan akta sepihak semacam pada kasus yang penulis teliti ini dapat merugikan pihak-pihak yang mungkin berhak atas tanah objek sengketa. Terlebih lagi jika merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa, akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum berdasarkan bukti formal dan keterangan para pihak yang dituangkan dalam akta autentik jika terjadi permasalahan hukum menjadi tanggungjawab para pihak sendiri.³⁴ Oleh sebab itu, pembatalan sepihak terhadap akta autentik tidaklah diperkenankan.

Selanjutnya jika merujuk pada pengaturan penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, disebutkan bahwa salah satu syarat Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yaitu bila perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.³⁵ Dalam pengaturan pembatalan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dapat dimaknai bahwa pembatalan atas perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan sebelum didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pembatalan tersebut dilakukan oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum. Maka dengan demikian tidak ada landasan yuridis seseorang melakukan pembatalan sepihak terhadap perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.

Adapun yang seharusnya dilakukan bagi pihak-pihak yang berkehendak membatalkan perikatan yang telah dilakukan sebelumnya yaitu:³⁶

1. Melakukan musyawarah antara para pihak untuk mengakhiri perikatan. Bila cara ini disepakati oleh kedua belah pihak, maka para pihak dapat membuat akta pembatalan pada Kantor Notaris. Dalam cara ini perikatan dibatalkan oleh para pihak itu sendiri.
2. Bila musyawarah tidak tercapai atau para pihak bersengketa atas perikatan tersebut, maka pembatalan akta dilakukan pada pengadilan negeri yang berwenang. Pengadilan negeri tersebutlah yang akan menilai perlu tidaknya sebuah akta autentik dibatalkan.

³³ *Ibid.*, hlm. 24.

³⁴ Mahkamah Agung, *Putusan Mahkamah Agung Nomor: 702/K/SIP/1973*.

³⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, ps. 45 ay. (1) hrf. g.

³⁶ Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui Pengadilan. *Ibid.*, penjelasan alenia 11.

Hibah pada prinsipnya merupakan perjanjian timbal balik, namun demikian kewajiban pokok dalam perjanjian tersebut hanya diletakan pada salah satu pihak saja yaitu pemberi hibah. Walaupun pemberian hibah dilakukan secara sepihak, terhadap pembatalan perbuatan hukum hibah tidak boleh dilakukan hanya oleh salah satu pihak saja. Pembatalan hibah haruslah dilakukan oleh para pihak sebelum dilakukannya pendaftaran peralihan hak.

Kasus pembatalan akta hibah dalam putusan Pengadilan Agama Cimahi *juncto* Pengadilan Tinggi Agama Bandung yang penulis teliti ini, seharusnya pemberi hibah melakukan permohonan pembatalan akta hibah pada pengadilan yang berwenang karena dalam kasus ini tidak tercapai kesepakatan antara kedua belah untuk menyelesaikan perkara. Maka atas tindakan pemberi hibah yang melakukan pembatalan Akta Hibah Nomor 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997, secara sepihak tersebut tidak dapat dibenarkan. Terlebih lagi dengan dilakukannya pendaftaran tanah oleh pemberi hibah yang pada akhirnya terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 326 atas nama KA selaku pemberi hibah, maka secara terang-terangan pemberi hibah telah melakukan upaya pembatalan perikatan yang telah dilakukan sebelumnya secara sepihak. Hal tersebut tentu tidak dapat dibenarkan, mengingat akta hibah yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Oleh sebab itu Akta Hibah Nomor 1417/BE/1997 dibuat oleh PPATS Baleendah, seharusnya mendapat penilaian sah sampai adanya putusan pengadilan yang menentukan bahwa akta hibah tersebut tidak sah. Maka akibat hukum terhadap Akta Hibah Nomor 1417/BE/1997 yang dibatalkan secara sepihak oleh pemberi hibah, selama dan sepanjang sebelum dijatuhkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap baik itu atas putusan Pengadilan Agama Cimahi maupun Pengadilan Tinggi Agama Bandung yaitu akta tetap sah berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak yang melakukan perikatan dalam akta hibah tersebut.

2. Keabsahan Pendaftaran Tanah terhadap Objek Tanah yang Telah Dialihkan dengan Diterbitkannya Akta Hibah

Nilai ekonomis tanah yang cukup tinggi seringkali membuat seseorang mencari segala macam cara untuk menguasai dan memiliki hak atas tanah, sehingga tidak jarang banyak terjadi kasus sengketa di bidang pertanahan. Hal tersebut tidak terlepas dari pentingnya kedudukan tanah sebagai salah satu unsur dari kehidupan manusia. Mengingat akan hal itu, maka pengaturan terhadap hubungan antara subyek hukum yang mempunyai tanah baik perorangan maupun badan hukum dengan obyek hukum yaitu tanah harus dilakukan. Hal tersebut juga sebagai bentuk jaminan kepastian bagi pemegang hak. Oleh sebab itu, suatu kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah telah diatur dalam hukum pertanahan kita dalam mekanisme pendaftaran tanah.³⁷ Sejalan dengan hal tersebut, Bachtiar Effendi juga menyatakan bahwa, dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah barulah dapat dijamin tentang hak-hak dari pada seseorang di atas tanah.³⁸ Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian

³⁷ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, ps. 19., menyebutkan bahwa, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

³⁸ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, cet. Pertama, (Bandung: Alumnus, 1993), hlm. 8.

hukum. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh KA atas sebidang tanah Persil 15. D.IV Blok Cijambe Kohir Nomor 1562 Luas 3.500 M², terletak di Desa Rancamanyar, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, merupakan suatu upaya untuk memberikan jaminan kepastian bagi pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut. Namun, hal tersebut tentu syarat akan timbulnya sengketa. Sebab kemunculan Sertifikat Hak Milik Nomor 326 atas nama KA atas objek tanah yang sebelumnya pernah dialihkan melalui hibah yang diberikan pada Desa Rancamanyar, tidak didahului dengan pembatalan aka hibah. Hal ini terbukti ketika perkara pembatalan akta hibah dimohonkan oleh pemberi hibah pada Pengadilan Agama Cimahi. Penerima hibah dalam dalil bandingnya menganggap pemberi hibah memiliki itikad tidak baik atas objek tanah hibah yang telah diberikan kepadanya. Hal tersebut disebabkan pemberi hibah melakukan pendaftaran tanah atas objek tanah hibah, yang selama ini dianggap sebagai aset Desa Rancamanyar berdasarkan Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997. Oleh sebab itu terbitnya SHM atas nama pemberi hibah diatas tanah objek hibah telah merugikan Desa Rancamanyar selaku penerima hibah. Atas perkara tersebut tentunya patut dilakukan penelitian terhadap keabsahan pendaftaran tanah akibat munculnya sertifikat hak milik atas nama pemberi hibah diatas objek tanah yang sebelumnya pernah dihibahkan. Maka untuk menjawabnya, terlebih dahulu perlu dilakukan analisis terkait kedudukan akta hibah dalam proses pendaftaran tanah.

Akta hibah merupakan salah satu bukti peralihan hak atas tanah, demikian sebagaimana disebutkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁹ Sebagai salah satu bukti peralihan hak atas tanah, maka akta hibah mengikat para pihak yang membuatnya. Oleh sebab itu, dengan ditandatanganinya akta hibah maka telah lahir konsekuensi hukum berupa beralihnya hak atas tanah pada penerima hibah.

Kedudukan akta hibah sebagai bukti peralihan hak atas tanah dalam proses pendaftaran tanah terletak pada tahap pembuktian hak. Salah satu alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran tanah adalah akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan.⁴⁰ Akta hibah merupakan akta yang dibuat oleh PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah dari pemberi hibah kepada penerima hibah. Pembuktian hak dilakukan secara menyeluruh atas objek tanah yang akan didaftarkan. Oleh sebab itu pembuktian hak adalah tahapan yang paling penting untuk mengetahui kebenaran atas kepemilikan hak atas tanah.

Objek pendaftaran tanah dalam Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor: 0108/Pdt.G/2017/PTA.Bdg adalah tanah yang telah bersertifikat. Maka pendaftaran peralihan hak atas objek tanah tersebut haruslah dibuktikan dengan alat-alat bukti baik bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan

³⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran*, ps. 37 ay. (1).

⁴⁰ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, ps. 60 jo. ps. 61 jo. ps. 76.

yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak. Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, dijelaskan beberapa bukti kepemilikan hak atas tanah apabila tanah tersebut telah beralih maupun dialihkan. Alat bukti tertulis mengenai peralihan hak atas tanah yaitu dapat berupa *grosse* akta hak eigendom, surat tanda bukti hak milik berdasarkan Peraturan Swapraja, sertifikat hak milik, surat keputusan pemberian hak milik, akta peralihan hak yang dibuat dibawah tanagan, akta PPAT, risalah lelang, surat maupun akta ikrar wakaf, surat kaveling, patuk pajak bumi, surat keterangan riwayat tanah, lain-lain alat pembuktian tertulis dengan nama apapun, keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dapat dipertanggungjawabkan.⁴¹ Bukti lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, sebagaimana disebutkan tersebut salah satu bentuknya adalah akta hibah yang merupakan salah satu akta autentik peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.

Status objek tanah dalam kasus yang penulis teliti ini pada saat perbuatan hukum hibah dilakukan sudah bersertifikat hak milik SHM Nomor 326 yang diterbitkan BPN Kabupaten Bandung tertanggal 21 September 1993 atas nama ABB, yang kemudian dialihkan melalui jual beli dengan BM selaku pemilik tanah asal. Maka dengan demikian, pendaftaran tanah yang dilakukan oleh KA merupakan bentuk pemeliharaan data pendaftaran tanah.⁴² Sementara setelah dilakukannya hibah antara KA dan Desa Rancamanyar, tidak serta merta diikuti oleh perubahan data pendaftaran tanah oleh penerima hibah. Padahal sejatinya, setiap terjadi peralihan hak atas tanah maka telah hapus hak dari pemilik tanah asal.⁴³ Oleh sebab itu setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dilakukan upaya pendaftaran peralihan hak tersebut pada Kantor Pertanahan setempat. Hal ini bertujuan untuk memenuhi asas mutakhir, yaitu agar data yang ada dalam buku tanah di Kantor Pertanahan dengan kenyataannya yang ada dilapangan haruslah sama. Maka dari itu, setiap perubahan terhadap pemilikan maupun pemegang hak atas tanah haruslah didaftarkan agar tercipta kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh KA dilandasi oleh alas hak berupa Akta Jual Beli Nomor: 37/2015 tertanggal 16 Februari 2015 yang dibuat oleh AZP Notaris/PPAT kabupaten Bandung, sehingga dalam SHM Nomor 326 sejak tanggal 26 Februari 2015 berubah menjadi atas nama KA. Namun perlu dicermati bahwa, objek tanah yang didaftarkan adalah tanah yang pernah dihibahkan sebelumnya kepada Desa Rancamanyar dengan Akta Hibah Nomor: 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997. Oleh sebab itu, terhadap objek tanah tersebut nyatanya telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak sebanyak dua kali melalui akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum, yaitu Akta Hibah yang dibuat tahun 1997 dan Akta Jual Beli tahun 2015.

⁴¹ *Ibid.*, penjelasan ps. 24 ay. (1).

⁴² Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, (Yogyakarta: Liberty, 2013), hlm. 182. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah yang ditujukan bagi tanah-tanah yang pernah didaftar akan tetapi kemudian terjadi perubahan-perubahan yang berkaitan dengan tanah tersebut, baik mengenai obyeknya yaitu tanahnya, juga mengenai subyeknya, yaitu pemegang haknya.

⁴³ *Ibid.*, hlm. 184.

Terbitnya sertifikat tanah telah menerangkan bahwa seseorang mempunyai hak atas suatu bidang tanah, oleh sebab itu sertifikat merupakan tanda bukti hak.⁴⁴ Sebagai tanda bukti, maka sertifikat berlaku pula sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur serta buku tanah. Data fisik pada sertifikat mencantumkan keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Sementara itu, pada data yuridis mencantumkan keterangan mengenai status hukum dari tanah tersebut. Maka untuk membuktikan tidak sahnya suatu sertifikat hak atas tanah dapat dibuktikan di depan pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan tersebut adalah tidak benar atau tidak sah.⁴⁵

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah sebuah badan yang memiliki kewenangan dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Oleh sebab itu sertifikat hak atas tanah merupakan produk hukum dari Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).⁴⁶ Pembuatan sertifikat tanah merupakan hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah, oleh sebab itu BPN dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah dituntut untuk dapat memenuhi asas-asas pendaftaran tanah, yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.⁴⁷ Masing-masing asas tersebut dijelaskan dalam penjelasan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu antara lain:⁴⁸

- a. Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;
- b. Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri;
- c. Terjangkau, dimaksudkan agar keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari;
- e. Terbuka, azas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka.

Pelaksanaan terhadap asas pendaftaran tanah tersebut tentunya diharapkan dapat mencapai tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997. Namun jika asas pendaftaran tanah tersebut dikaitkan dengan kasus yang

⁴⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, ps. 29 ay. (2) hrf. c dan ps. 23 ay. (1).

⁴⁵ Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, hlm. 25.

⁴⁶ Indonesia, Undang-undang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, UU No. 51 Tahun 2009, LN No. 160 Tahun 2009, TLN No. 5079, ps. 1 ak. 3.

⁴⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, ps. 2.

⁴⁸ *Ibid.*, penjelasan ps. 2.

terjadi dalam perkara pembatalan akta hibah di Pengadilan Agama Cimahi dan Pengadilan Tinggi Agama Bandung, asas aman dan mutakhir tidak serta merta diterapkan dalam melakukan pendaftaran tanah tersebut. Terdapat ketidakcermatan serta ketelitian dalam mekanisme pendaftaran tanah SHM Nomor 326 atas nama KA. Sebab, atas objek tanah tersebut sebelumnya pernah dihibahkan kepada Desa Rancamanyar melalui Akta Hibah Nomor 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997. Selain itu, asas mutakhir dengan dilakukannya hibah tersebut juga tidak dijalankan oleh penerima hibah. Dimana hibah tidak ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat. Akibatnya, data yang tersimpan di Kantor Pertanahan tersebut tidak dalam keadaan mutakhir. Ketidakcermatan dan tidak telitinya BPN dalam melakukan pendaftaran tanah atas objek tanah dalam kasus ini, dapat memiliki konsekuensi hukum berupa digugatnya KTUN berupa SHM Nomor 326 atas nama KA pada pengadilan yang berwenang. Lembaga peradilan untuk menilai keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara adalah Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). PTUN adalah badan atau instansi yang mempunyai wewenang memeriksa, mengadili, serta memutus suatu permasalahan atau perkara dibidang TUN.⁴⁹ Lembaga ini memiliki peran untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada masyarakat. Sebab, asas kepastian hukum sangat penting peranannya demi menjamin perlindungan bagi pihak yang merasa dirugikan terhadap sebuah keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat TUN.⁵⁰ Bentuk keputusan BPN yang dapat menjadi objek sengketa TUN adalah sertifikat hak atas tanah.

Sertifikat hak atas tanah dalam proses penerbitannya tidak dilakukan oleh BPN saja, tetapi terdapat dokumen lain sebagai penunjang pembuatannya. Antar lain dokumen-dokumen penunjang yang dibuat oleh Lurah, Camat, Notaris, dan PPAT. Maka dokumen-dokumen penunjang dalam proses penerbitan sertifikat tersebut harus benar-benar diteliti, agar tidak merugikan pihak yang merasa berhak dan dalam rangka memenuhi asas-asas pendaftaran tanah. Maka alas peralihan hak atas tanah yang dijadikan dasar BPN dalam menerbitkan sertifikat haruslah tepat. Bagi pihak-pihak penerbit dokumen penunjang tersebut juga dituntut untuk berhati-hati dalam menerbitkan dokumen tersebut. Kehati-hatian tersebut, sedikit banyak tentu akan berdampak terhadap keberhasilan pendaftaran tanah.

Jika ditelaan dalam kasus yang penulis teliti ini, terdapat 2 (dua) buah akta autentik peralihan hak atas tanah atas objek yang sama, yaitu akta hibah dan akta jual beli. Maka dalam pendaftaran tanah tersebut, salah satu akta harus terlebih dahulu dibatalkan, dinyatakan tidak berlaku dan ditarik kembali setelah adanya peradilan. Setelah proses tersebut, barulah dilakukan pendaftaran tanah. Hal tersebut tentu sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi pihak yang benar-benar berhak atas tanah tersebut, sehingga akan meminimalisir digugatnya KTUN pada PTUN. Sebab dalam kasus tersebut terdapat proses pematalan hibah yang hanya dilakukan sepihak oleh pemberi hibah. Sementara dalam pembahasan sebelumnya telah uraikan bahwa pembatalan sepihak terhadap akta autentik tidaklah dibenarkan, melainkan harus dilakukan pembatalan terlebih dahulu baik antara para pihak maupun melalui lembaga peradilan. Maka dengan demikian, penerbitan SHM Nomor 326 atas nama KA

⁴⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. tiga, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 52.

⁵⁰ Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: Liberty, 1982), hlm. 78.

telah mengandung cacat hukum. Konsekuensi terhadap KTUN yang mengandung cacat hukum administratif maka dapat dimintakan pembatalan pada PTUN.⁵¹

Pendaftaran tanah terhadap objek tanah yang telah dialihkan dengan diterbitkannya Akta Hibah Nomor 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997 dalam kasus ini bila BPN Kabupaten Bandung mengetahui adanya peralihan hak tersebut, maka konsekuensi terhadap penerbitan SHM Nomor 326 atas nama KA tersebut batal demi hukum. Oleh sebab itu bagi pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya KTUN berupa SHM Nomor 326 atas nama KA, dapat memohonkan pembatalan sertifikat hak pada PTUN. Selanjutnya apabila diketahui terdapat anggota BPN yang lalai atau dengan sengaja melakukan tindakan yang dapat merugikan pihak lain dalam penerbitan sertifikat, maka terhadap anggota BPN tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban berupa mengganti kerugian pihak yang bersangkutan dan bahkan dimungkinkan membayar kehilangan keuntungan yang diharapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka dengan demikian, dibutuhkan kehati-hatian dalam rangka melakukan pendaftaran hak atas tanah, baik itu pendaftaran untuk pertama kali maupun dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh sebab itu, asas-asas pendaftaran tanah, dalam pelaksanaannya harus benar-benar dilakukan oleh pejabat-pejabat terkait agar maksud dan tujuan dari adanya pendaftaran tanah dapat terlaksana dengan baik yaitu untuk dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dengan dipenuhinya asas-asas tersebut maka diharapkan dapat meminimalisir sengketa dalam bidang pertanahan di Indonesia dan tentu saja akan tercapai tertib administrasi pertanahan dengan baik seperti yang diharapkan sebagaimana yang terdapat dalam tujuan pendaftaran tanah dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftra tanah.

C. PENUTUP

1. Simpulan

Berdasarkan pembahasan dari uraian-uraian terdahulu, hasil kesimpulan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

Pertama, akibat hukum terhadap akta hibah yang dibatalkan secara sepihak oleh pemberi hibah yaitu tidak berakibat batal terhadap isi perjanjian yang dituangkan dalam akta hibah tersebut. Pembatalan terhadap suatu akta autentik tidak dapat dilakukan oleh salah satu pihak saja, melainkan harus dilakukan oleh para pihak dalam akta atau jika salah satu pihak tidak bersepakat untuk dibatalkannya suatu perjanjian maka pembatalan dapat dimintakan pada lembaga peradilan. Oleh sebab itu selama dan sepanjang akta hibah belum dibatalkan atau dimintakan pembatalan, maka akta hibah tetap sah berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak yang melakukan perikatan dalam akta autentik.

Kedua, keabsahan pendaftaran tanah terhadap objek tanah yang telah dialihkan dengan diterbitkannya akta hibah, yaitu terhadap pendaftaran tanah tersebut dapat dinyatakan tidak sah karena adanya cacat hukum administratif yang dilakukan dalam

⁵¹ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 1999, ps. 107. Cacat hukum administratif yaitu apabila terdapat kesalahan prosedur, kesalahan dalam penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, adanya tumpang tindih hak atas tanah, data fisik ataupun yuridis yang tidak benar dan kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

proses pendaftaran tanah. Apabila Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung mengetahui adanya peralihan hak melalui Akta Hibah Nomor 1417/BE/1997 tanggal 12 September 1997, maka konsekuensi terhadap penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 326 atas nama KA tersebut batal demi hukum. Oleh sebab itu bagi pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 326 atas nama KA, dapat memohonkan pembatalan sertifikat hak tersebut pada Pengadilan Tata Usaha Negara dalam wilayah hukum objek tanah tersebut.

2. Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan sebelumnya, maka saran yang dapat penulis berikan adalah:

1. Masyarakat yang akan melakukan perbuatan hukum dalam suatu akta autentik harus meminta penjelasan pada pejabat umum yang membuat akta autentik tersebut terkait dengan perbuatan hukum yang hendak dilakukan berikut konsekuensi hukum yang ditimbulkan akibat dibuatnya suatu perikatan dalam akta autentik. Terlebih lagi perbuatan hukum tersebut dalam rangka melakukan peralihan hak, karena hal itu berakibat pada beralihnya hak dari pemilik hak asal kepada penerima hak baru tersebut.
2. PPAT sebagai seorang pejabat umum, harus lebih cermat dan teliti dalam membuat akta. Hal tersebut dikarenakan, akta yang dibuat oleh PPAT adalah bukti yang sempurna terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang menghadap kepadanya. Ketelitian dan kecermatan PPAT termasuk dalam hal meneliti kewenangan pihak yang menghadap kepadanya, objek perikatan yang hendak dilakukan, perbuatan hukum yang hendak dituangkan dalam akta yang akan dibuatnya, melakukan validasi data sebelum membuat akta dan mengikuti segala syarat dan prosedur yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.
- _____. *Undang-undang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara*. UU No. 51 Tahun 2009. LN No. 160 Tahun 2009. TLN No. 5079.
- _____. *Undang-undang Desa*. UU No. 6 Tahun 2014. LN No. 7 Tahun 2014. TLN No. 5495.
- _____. *Peraturan Pemerintah Penunjukan Badan-badan yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*. PP No. 38 Tahun 1963. LN No. 61 Tahun 1963.
- _____. *Peraturan Pemerintah Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*. PP No. 38 Tahun 1983. LN No. 61 Tahun 1963.
- _____. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.
- _____. *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 24 Tahun 2016. LN No. 120 Tahun 2016. TLN No. 5893.

- _____. *Instruksi Presiden Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam*. Inpres No. 1 Tahun 1991. Kompilasi Hukum Islam.
- _____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. PMNA No. 9 Tahun 1999.
- Mahkamah Agung. *Putusan Mahkamah Agung Nomor 702/K/SIP/1973*. Putusan MA No. 702/K/SIP/1973.
- Pengadilan Tinggi Agama Bandung. *Putusan Nomor 0108/Pdt.G/2017/PTA.Bdg*. Putusan PTA Bdg No. 0108/Pdt.G/2017/PTA.Bdg.
- Pengadilan Agama Cimahi. *Putusan Nomor 3969/Pdt.G/2016/PA.Cmi*. Putusan PA Cmi No. 3969/Pdt.G/2016/PA.Cmi.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. cet. 41. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. (Jakarta: Balai Pustaka, 2013).

B. Buku

- Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. (Bandung: PT. Refika Aditama, 2017).
- Bintarto, R. *Beberapa Aspek Geografi*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977).
- Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*. cet. Pertama. (Bandung: Alumni, 1993).
- Muchsan. *Pengantar Hukum Administrasi Negara*. (Yogyakarta: Liberty, 1982).
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawadi K Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. cet. 2. (Jakarta: Sinar Grafika, 1996).
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cet. 2. (Jakarta: Kencana, 2011).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. cet. Tiga. (Jakarta: UI Press, 1986).
- Subekti. *Hukum Pembuktian*. (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2005).
- Wibawanti, Erna Sri dan R. Murjiyanto. *Hak Atas Tanah & Peralihannya*. (Yogyakarta: Liberty, 2013).

C. Jurnal

- Fardianzah, Amirudin. "Pembatalan Akta Hibah yang Dibuat Dihadapan PPAT oleh Pemberi Hibah." *Jurnal Universitas Brawijaya* (2015).
- Wardhani, Lidya Christina. "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan", *Lex Reanissance* (No. 1 VOL. 2 Januari 2017). Hal 57.

D. Tesis

- Abrina, Mal. "Batalnya Akta Hibah Bersyarat Dikarenakan Perjanjian yang Dilakukan oleh Penerima Hibah (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 23/PDT.G/PN/BDG)." (Tesis Universitas Indonesia, Jakarta, 2014).
- Ariyanti, Fanni Dwi. "Hibah terhadap Harta Bersama oleh Suami Tanpa Persetujuan Isteri (Studi Kasus: Putusan Perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3634 K/PDT/1999/ tanggal 16 Agustus 2001)." (Tesis Universitas Indonesia, Depok, 2008).
- Novita, Rut. *Analisis Yuridis Cacat Hukum dalam Hibah sebagai Perjanjian Sepihak dan Implikasinya*." (Tesis Universitas Indonesia, Depok, 2012).