

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PEMBUATAN AKTA HIBAH YANG SEBELUMNYA TELAH DIHIBAHKAN
BERDASARKAN HUKUM ADAT
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BLORA NOMOR
3/Pdt.G/2020/PN.BLA)**

Gista Latersia, R. Ismala Dewi, Arsin Lukman

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Bla terkait penghibahan atas tanah dari Almarhum Tuan RU kepada anak-anaknya, diantaranya Nyonya SU dan Tuan SR, yang dilakukan tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan secara adat di hadapan kepala desa. Selain itu, PPAT EE kemudian membuat akta hibah dari Almarhum Tuan RU yang dalam kondisi *stroke* kepada Nyonya SU atas tanah milik Tuan SR yang telah dihibahkan ayahnya kepada Tuan SR secara adat berdasarkan permintaan Nyonya SU. Pokok permasalahannya yaitu (i) mengenai keabsahan pembuatan akta hibah dan pelaksanaannya; dan (ii) mengenai pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan dan pelaksanaan akta hibah. Metode penelitian yang digunakan untuk menjawab permasalahan yaitu yuridis normatif. Data yang digunakan yaitu data sekunder. Hasil penelitian adalah (i) pemberian hibah berdasarkan hukum adat adalah sah apabila memenuhi persyaratan bahwa penyerahannya harus terang dan tunai; (ii) pertanggungjawaban PPAT atas akta hibah yang keberlakuannya dibatalkan oleh pengadilan yaitu secara (a) pidana jika terbukti melakukan pemalsuan akta otentik; (b) perdata karena PPAT tidak memberikan keterangan tentang suatu hukum tertentu yang relevan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa dirugikan; (c) administratif karena PPAT melanggar aspek formal pembuatan akta PPAT. Sosialisasi kepada masyarakat atas pentingnya peran PPAT dalam hibah tanah dan pendaftaran atas perubahan data perlu dilakukan oleh Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. PPAT diharapkan (i) meminta surat pernyataan dari penghibah bahwa tanah tidak pernah dialihkan sebelumnya; dan (ii) meminta penetapan pengadilan terkait hibah yang akan dilakukan jika penghibah tidak cakap untuk membuat akta hibah guna menimalisir terjadinya permasalahan.

Kata Kunci: pejabat pembuat akta tanah, hibah, adat

1. PENDAHULUAN

Salah satu kebijakan terkait dengan pertanahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria), sebagai bentuk reformasi di bidang pertanahan.¹ Mengacu pada ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, pemindahan hak milik atas tanah melalui mekanisme hibah dan mekanisme lainnya diatur dalam peraturan Pemerintah, salah satunya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997)

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013), hlm. 471 - 472.

sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021). Pemerintah bertugas untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan yang diselenggarakan dalam bentuk pendaftaran tanah yang pengaturannya diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 18 Tahun 2021. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, tujuan pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:²

- a. pemberian kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar guna mempermudah pembuktian sebagai pemegang hak;
- b. penyediaan informasi kepada seluruh pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah guna memperoleh data yang diperlukan dalam perbuatan hukum terkait tanah dan satuan-satuan rumah susun yang telah terdaftar;
- c. penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran hak atas tanah adalah bentuk konkrit atas asas kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.³ Ketika terjadi peralihan hak atas tanah, data fisik maupun data yuridis terkait dengan tanah yang dialihkan tetap terpelihara melalui pendaftaran tanah. Tentunya sebelum pendaftaran tanah dilakukan, tindakan hukum yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, diantaranya yaitu peralihan hak atas tanah melalui mekanisme hibah.

Hibah tanah adalah pemberian secara sukarela yang dilakukan oleh seseorang kepada orang lain yang dilakukan secara sukarela tanpa disertai dengan adanya penggantian atau imbalan apapun atau adanya suatu kontraprestasi dari pihak penerima dan dilangsungkan ketika pemberi hibah masih hidup.⁴ Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) mengatur ketentuan sebagai berikut:⁵

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik Kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.”

Hibah berdasarkan hukum positif diatur dalam Pasal 1666 hingga Pasal 1693 KUHPerdata. Hibah dapat dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan hak atas tanah atau pemilik hak atas

² Indonesia, *PP No. 24 Tahun 1997*, Ps. 3.

³ *Ibid.*, Ps. 4 ayat (1).

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 99.

⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2009), cet. 40, hlm. 436.

tanah.⁶ KUHPerdota mengatur pula ketentuan bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali atau dihapuskan, kecuali dipenuhinya kondisi-kondisi sebagai berikut:⁷

- a. syarat-syarat hibah tidak dipenuhi;
- b. dalam hal penerima hibah terbukti melakukan kesalahan termasuk membantu melakukan suatu kejahatan terhadap pemberi hibah termasuk kejahatan yang dilakukan untuk mengambil nyawa pemberi hibah, atau kejahatan lainnya terhadap pemberi hibah;
- c. dalam hal pemberi hibah jatuh miskin, penerima hibah tidak bersedia menafkahi pemberi hibah.

Penarikan kembali atau penghapusan hibah harus dilakukan dengan adanya pernyataan dari pemberi hibah kepada penerima hibah dengan disertai penuntutankembali barang yang dihibahkan.⁸

Syarat-syarat hibah berdasarkan KUHPerdota yaitu sebagai berikut:⁹

- a. Pihak pemberi hibah telah dewasa, kecuali dalam hal yang ditentukan pada buku kesatu bab ketujuh KUHPerdota.¹⁰
- b. Hibah harus dilakukan dengan akta notaris.¹¹
- c. Hibah mengikat pemberi hibah sejak penghibahan dilakukan dengan kata-kata yang tegas dan diterima oleh penerima hibah.¹²
- d. Hibah kepada orang yang belum dewasa yang berada dalam kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua.¹³

Hukum pertanahan nasional menganut asas terang dan tunai dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970, terang diartikan sebagai perbuatan jual beli yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Sedangkan tunai diartikan sebagai perbuatan jual beli yang dilakukan secara bersamaan oleh penjual dan pembeli, yaitu penjual memindahkan kepemilikan atas tanahnya kepada pembeli dan pembeli membayar harga pembelian kepada penjual. Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970 terdapat 2 (dua) syarat jual beli tanah yang harus dipenuhi, yaitu:¹⁴

1. Syarat Materiil, dimana:
 - a. Pembeli memiliki hak untuk membeli tanah (memenuhi syarat untuk memiliki tanah);

⁶ Suwahyuwono, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA", *Lex Privatum* Vol.VI, No. 3 (2018), hlm.69.

⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 104 - 105.

⁸ *Ibid.* hlm. 105.

⁹ Suwahyuwono, *Kepemilikan Hak Atas Tanah*, hlm. 70.

¹⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1677.

¹¹ *Ibid.* Pasal 1682.

¹² *Ibid.* Pasal 1683.

¹³ *Ibid.* Pasal 1685.

¹⁴ Martin Josen Saputra, Siti Hajati Hoesin, Liza Prihandini, "Pertanggungjawaban Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sah Sebagai Para Pihak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/PDT.G/2018/PN.PTK)", *Jurnal Indonesian Notary* Volume 1, No. 004 (2019), hlm.6-7.

- b. Penjual memiliki hak untuk menjual tanah (pemilik tanah);
 - c. Tanah sebagai objek jual beli bebas dari sengketa.
2. Syarat Formil, yaitu pembuatan akta jual beli sebagai dokumen peralihan hak atas tanah oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang yang dilakukan setelah seluruh syarat materiil terpenuhi.

Dalam hukum adat, dimana masyarakatnya terpatok pada cakupan teritorial dan persoalan, perbuatan jual beli cukup dilakukan dengan pembuatan akta oleh pihak penjual yang disaksikan oleh kepala adat.¹⁵ Hal demikian berlaku pula bagi hibah atas tanah, dimana pihak pemberi hibah dilakukan dengan pembuatan akta oleh pihak penjual yang disaksikan oleh kepala adat.

Kedudukan hukum adat berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dapat dilihat dalam beberapa ketentuan, diantaranya yaitu dalam Pasal 5, yang menyebutkan hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional. Pasal 5 Kitab Undang-Undang Pokok Agraria mengatur ketentuan sebagai berikut:¹⁶

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Dalam penjelasan Pasal 5 ditegaskan bahwa hukum adat dijadikan sebagai dasar dari hukum agraria yang baru.

Ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut mengandung arti sebagai pengakuan atas adanya atau eksistensi hukum adat yang menjadi acuan bagi sebagian besar masyarakat karena merupakan hukum asli bangsa Indonesia.¹⁷ Dalam penjelasannya, dapat disimpulkan adanya penegasan atas pengakuan hukum yang berlaku pada mayoritas masyarakat di Indonesia pada saat itu. Namun, hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Penjelasan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hukum adat yang telah disesuaikan melalui penyempurnaan untuk kepentingan masyarakat dan perkembangan zaman.¹⁸

Dalam konteks hibah atas tanah, dimana hibah tanah mengakibatkan terjadinya peralihan hak, pada dasarnya harus mengacu pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997) yang mewajibkan peralihan hak atas tanah diantaranya melalui hibah dengan dibuatnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Akta PPAT adalah dokumen yang dipersyaratkan dalam pelaksanaan pendaftaran kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 24 Tahun 2016), PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik tentang perbuatan hukum tertentu terkait hak

¹⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, hlm. 4.

¹⁶ Indonesia, *UU No. 5 Tahun 1960*, Ps. 5.

¹⁷ Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2017), hlm. 43.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 43 – 44.

atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pada pokoknya PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPdata. PPAT sebagai pejabat umum mengandung arti bahwa pengangkatan PPAT oleh negara dilakukan melalui Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan terkait pendaftaran tanah khususnya terkait pembuatan akta otentik atas peralihan hak atas tanah.¹⁹

Ketentuan spesifik mengenai pelaksanaan pembuatan akta PPAT, termasuk persiapan pembuatan akta, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Jabatan PPAT). Oleh karenanya, seorang PPAT harus memperhatikan ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT, dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya yang berlaku dalam melaksanakan pembuatan akta.

Seorang PPAT harus pula memperhatikan pemenuhan persyaratan keabsahan akta hibah yang dibuatnya dan keabsahan hibah tanah yang bersangkutan berdasarkan hukum tanah nasional ketika membuat suatu akta hibah atas tanah. Pelanggaran hukum dalam suatu hibah tanah dapat terjadi dalam hal adanya ketidakpemenuhan syarat materiil dan formil hibah tanah yang berdampak pada keabsahan hibah tanah yang telah dilangsungkan.

Berdasarkan Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT, seorang PPAT diwajibkan untuk membacakan atau menjelaskan isinya kepada para pihak dan dihadiri oleh minimal 2 (dua) orang saksi sebelum penandatanganan dilakukan pada saat itu juga oleh para pihak, saksi dan PPAT.²⁰ Lebih lanjut dalam PP 24 Tahun 1997 diatur ketentuan bahwa pembuatan akta hibah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum (dalam hal ini yaitu melakukan hibah) dengan disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.²¹ Selain itu, PPAT sepatutnya menolak untuk membuat akta apabila:²²

- a. Dalam hal bidang tanah telah terdaftar, sertifikat asli hak atas tanah tidak disampaikan atau tidak sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan; atau
- b. Dalam hal tanah belum terdaftar, (i) surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan mengenai pernyataan bahwa tanah dikuasai oleh yang bersangkutan; dan (ii) surat keterangan mengenai pernyataan bahwa tanah belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan; atau
- c. Salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau salah satu saksi tidak memiliki hak atau memenuhi syarat untuk bertindak; atau
- d. Tindakan salah satu atau para pihak didasarkan atas suatu surat kuasa mutlak yang pada pokoknya menyatakan suatu perbuatan hukum terkait pemindahan hak; atau
- e. Belum adanya izin dari pejabat atau instansi yang berwenang atas perbuatan hukum yang akan dilakukan, jika diperlukan adanya izin berdasarkan peraturan yang berlaku; atau

¹⁹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 28.

²⁰ Indonesia, *PP No. 37 Tahun 1998*, Ps. 22.

²¹ Indonesia, *PP No. 24 Tahun 1997*, Ps. 38.

²² *Ibid.* Ps. 39.

- f. Obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan sedang dalam sengketa terkat data fisik dan data yuridis; atau
- g. Tidak dipenuhinya persyaratan atau adanya pelanggaran atas larangan sebagaimana ditentukan dalam peraturan yang berlaku.

Kewenangan PPAT yang diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT sudah sepatutnya menjadi pedoman bagi PPAT dalam menjalankan jabatannya dengan memperhatikan seluruh kewajiban serta larangan PPAT yang diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT. Idealnya seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya selalu melaksanakan kewajibannya serta kewenangannya dengan penuh tanggung jawab, karena pertanggungjawaban PPAT atas akta yang dibuatnya akan selalu melekat pada diri PPAT yang bersangkutan.

Dalam menjalankan tugas jabatannya, selain berpedoman pada ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT, seorang PPAT juga wajib untuk menjalankan kaidah moral yang ditentukan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau yang disebut dengan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Kode Etik PPAT). Kode Etik PPAT berlaku bagi seluruh PPAT yang tidak hanya berlaku dalam pelaksanaan jabatan, namun juga berlaku dalam kehidupan sehari-hari.²³

Ketika seorang PPAT tidak tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pertanggung jawaban kepada PPAT yang bersangkutan. Dalam konteks hukum perdata, Pasal 1365 KUHPdata menegaskan bahwa bagi seseorang yang melakukan perbuatan melanggar hukum dan merugikan orang lain maka ia diwajibkan untuk mengganti kerugian kepada orang yang dirugikan. Seorang PPAT tidak luput dari konsekuensi hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata jika tidak menjalankan jabatannya secara sungguh-sungguh sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT, termasuk mengabaikan kewajiban dan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan lainnya, diantaranya peraturan di bidang pertanahan.

Seorang PPAT juga sepatutnya menghindari kelalaian dalam menjalankan tugas dan fungsinya dengan memperhatikan dan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik, termasuk penandatanganan akta. Pada praktiknya, permasalahan hukum kerap kali terjadi mengenai pembuatan akta PPAT, dimana PPAT tidak cermat dalam meneliti bukti surat yang terkait dengan kehendak para pihak sebelum melakukan suatu perbuatan hukum.

Salah satu kasus yang penulis temukan yaitu peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan akta hibah atas tanah yang sebelumnya telah dihibahkan berdasarkan hukum adat serta tidak dibuat sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Bla. Tuan R semasa hidupnya pernah memberikan hibah berupa tanah kepada anak-anaknya, salah satunya kepada Tuan SR. Hibah dilaksanakan dengan ketentuan hukum adat tanpa adanya akta hibah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak ditindaklanjuti dengan pendaftaran sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

Tuan SR mempercayakan tanah yang dihibahkan kepadanya oleh ayahnya, Tuan R, untuk digarap oleh kakak Tuan SR yaitu Nyonya SU. Namun di kemudian hari, ternyata tanah milik Tuan SR yang digarap oleh Nyonya SU dialihkan kepemilikannya menjadi atas nama Nyonya SU melalui pembuatan akta hibah yang dibuat oleh PPAT, yaitu Nyonya EE, dimana hibah atas tanah diberikan oleh Tuan R kepada Nyonya SU. Atas hibah yang dilakukan, kemudian ditindaklanjuti dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora oleh Nyonya SU yang kemudian diterbitkanlah Sertipikat Hak Milik Nomor 480. Pembuatan akta hibah dilakukan tanpa sepengetahuan Tuan SR sebagai pemilik atas tanah yang dihibahkan.

²³ Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (2017), Ps. 2.

Dalam proses pembuatan akta hibah, Nyonya EE selaku PPAT tidak memenuhi peraturan yang berlaku terkait otentisitas suatu akta, yaitu penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan akta yang diberikan cap jempol oleh Tuan R sebagai tanda persetujuannya atas akta hibah selaku pemberi hibah masih dalam keadaan kosong (blanko). Tuan R kemudian mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas tindakan Nyonya SU kepada Ketua Pengadilan Negeri Blora.

Pada kasus di atas, majelis hakim dalam Pengadilan Negeri Blora melalui Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Bla pada tanggal 27 Maret 2020 memutuskan mengabulkan gugatan Tuan SR untuk sebagian. Nyonya SU kemudian mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Blora tersebut dan majelis hakim pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 263/PDT/2020/PT SMG pada tanggal 7 Juli 2020 (untuk selanjutnya disebut Putusan PT Semarang) menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Bla.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini akan mengkaji mengenai keabsahan pembuatan akta hibah yang sebelumnya telah dihibahkan berdasarkan hukum adat dan pelaksanaannya serta pertanggungjawaban PPAT pada Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Bla, dan oleh karenanya. Oleh karenanya, permasalahan dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimanakah keabsahan pelaksanaan hibah dan akta hibah atas tanah dalam pelaksanaan hibah pada Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Bla?
2. Bagaimanakah pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan dan pelaksanaan akta hibah yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Bla?

Penelitian ini dilakukan dikarenakan pada praktiknya masih terdapat masyarakat yang tidak mengetahui tata cara pelaksanaan hibah yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia saat ini. Sehingga hibah yang dilakukan dalam masyarakat tidak memenuhi peraturan yang berlaku. Sedangkan dalam pembentukan UUPA, dinyatakan bahwa hukum adat adalah pondasi dari pembentukan UUPA tersebut. Oleh karena itu perlu adanya kajian akan legalitas pemberian hibah berdasarkan hukum adat yang berdasarkan kasus posisi terdapat hibah yang dilakukan atas tanah yang telah dihibahkan secara adat namun dilakukan berdasarkan peraturan hibah yang berlaku saat ini.

Penelitian ini akan dipaparkan dalam 3 (tiga) bagian. Bagian pendahuluan yang berisi latar belakang, pokok permasalahan, argumentasi/posisi penulis serta sistematika dalam jurnal, dilanjutkan pada bagian kedua yaitu pembahasan yang terdiri atas analisis dan teori yang berkaitan dengan keabsahan hibah secara adat, akta hibah PPAT, pencabutan kembali hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan serta pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta hibah yang sebelumnya telah dihibahkan berdasarkan hukum adat, dan kemudian akan ditutup dengan bagian ketiga yaitu simpulan dan saran

2. PEMBAHASAN

2.1. Keabsahan Hibah Secara Adat

Secara sederhana hibah menurut hukum adat dijelaskan dengan pembagian harta peninggalan diwaktu pemiliknya masih hidup dan diberikan kepada keluarganya.²⁴ Ditambah lagi

²⁴ Teer Haar, *Asas- asas dan Susunan Hukum Adat*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1994), hlm 210.

adanya penjelasan bahwa hibah ini merupakan pemberian sukarela kepada orang lain tanpa adanya sebuah imbalan apapun. Adapun tujuan adanya hibah menurut adat secara tidak langsung adalah untuk mencegah terjadinya perselisihan, keributan, atau perselisihan yang timbul karena pembagian harta peninggalan dari orang tua pada kemudian hari.²⁵

Hibah dalam hukum adat lazimnya dilakukan dengan memberikan kepada anak karena dengan pertimbangan bahwa anak nanti yang akan menerima haknya dikemudian hari. sebagai contohnya yaitu menghibahkan tanah pertanian untuk dikelola, hewan ternak untuk dipelihara, rumah untuk dihuni, kebun untuk dikelola. Pemberian semacam ini belum dapat diberikan kepada anak yang paling akhir (bungsu), karena biasanya anak bungsu masih tinggal sama orang tuanya. Ada beberapa kebiasaan hukum adat dimana bagian anak bungsu terkadang lebih besar dari anak-anak lainnya, akan tetapi bisa jadi bagian yang lebih besar itu karena ia memiliki tanggung jawab yang lebih besar dibanding anak-anak lainnya dalam mengurus orang tuanya.²⁶

Sasaran hibah dalam kacamata hukum adat adalah:

- 1). Mereka yang menerima barang-barang harta itu adalah ahli waris, yaitu anak dan isteri;
- 2). Orang tua yang mewariskan itu, meskipun terikat oleh peraturan, bahwa segala anak harus mendapat bagian yang layak hingga tidak diperbolehkan menyapakan hak waris sesuatu anak, akan tetapi orang tua mempunyai kebebasan dalam menetapkan barang-barang manakah akan diberikan kepada anak A dan barang-barang mana kepada anak B atau kepada isteri.²⁷

Hibah dalam hukum adat pada prinsipnya dapat ditarik kembali bila hibah yang dilakukan tersebut diberlakukan syarat atau tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²⁸ Adapun beberapa contoh masyarakat yang memberlakukan hal tersebut antara lain seperti pada Jawa Barat terutama di Desa Leuwi Leang dan Citeureap, suatu hibah dapat ditarik kembali apabila bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam hukum adat dan hukum Islam, akan tetapi sebaliknya di daerah Cianjur, Banjar, ciamis dan cikenong, suatu hibah tidak dapat ditarik kembali meskipun utang pewaris tidak dapat terlunasi dari kekayaan yang ditinggalkannya.²⁹ Jadi pelaksanaan hibah pada hukum adat juga membuka untuk pembatalan hibah atau dapat ditarik kembali bila itu terdapat ketentuan berlaku tidak sesuai.

Pada hukum adat hibah harus dilakukan dengan pemberitahuan yang terang, artinya kerabat, kreditor, patut diberitahu walaupun untuk keluarga cukup dibuktikan dengan sebuah pengakuan saja. Mengingat pola pikir hukum adat yang konkret dan nyata hibah dan masalah penyerahan harta peninggalan juga harus jelas diawal oleh mereka yang nantinya akan menjadi ahli waris.³⁰

Kebiasaan masyarakat pada umumnya harta seorang laki-laki yang meninggal tidak langsung dibagikan, selama masih ada janda (isteri) atau anak-anak yang masih kecil, ada juga

²⁵ Soerojo Wignojodipoero, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2015), hlm. 204.

²⁶ Nico Ngani, *Perkembangan Hukum Adat Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 48.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 35.

²⁸ Azni, "Eksistensi Hibah dan Posibilitas Pembatalannya Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia", *An-Nida* Vol. 40 No. 2 (2015), hlm. 107.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 108.

³⁰ Laksanto Utomo, *Hukum Adat*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2016), hlm. 104.

sebaliknya ada masyarakat yang membagikan harta ketika kedua orang tua mereka masih hidup.³¹ Di dalam Hukum Adat yang menganut sistem kekeluargaan Parental, Matrilineal dan Patrilineal, apabila orang tua yang memberikan Hibah kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai warisan³². Dalam pemberian hibah ini dilakukan pada waktu anak menjadi dewasa dan sudah membentuk keluarga atau sudah menikah³³.

Kemudian setelah orang tua yang memberikan hibah ini meninggal dunia dan akan dilakukan pembagian harta warisan, maka hibah tersebut akan diperhatikan serta diperhitungkan sebagai harta warisan, sehingga penerima hibah tidak lagi berhak atas harta warisan yang di tinggalkan oleh orang tuanya³⁴. Akan tetapi apabila harta warisan yang ditinggalkan oleh orang tuanya tersebut cukup banyak dan ahli waris yang menerima hibah merasa belum cukup, maka ia akan mendapatkan tambahan pada saat harta peninggalan orang tuanya di bagi-bagi³⁵. Hubungan antara hibah dengan warisan terlihat jelas, dimana hibah atau pemberian ini dapat diperhitungkan sebagai warisan.

Tuan SU selaku penggugat, Tuan SA (Kepala Dusun Dukuh karangrejo) dan Tuan SUT (Kepala Desa Sukorejo) selaku saksi menyatakan bahwa pada tahun 2006, Tuan RU telah membagikan harta yang dimilikinya kepada seluruh anaknya dari perkawinan yang sah dihadapan kepada dusun dan kepala desa setempat dihadapan istri serta seluruh anak dan keturunannya. Objek sengketa beserta harta lain yang dibagikan kepada anak-anaknya telah bersertifikat. Pemberian tersebut menyerahkan Sertipikat Hak Atas Tanah kepada masing-masing anak yang langsung diterima dan digarap (dikerjakan) oleh masing-masing anak kecuali Objek Sengketa yang merupakan hak dari Tuan SU dititipkan kepada nyonya SU yang merupakan kakak kandung tuan SU untuk digarapkan dan memberikan sertipikat asli kepada Nyonya SU agar memudahkan apabila akan dilakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Pemberian dari Tuan RU kepada anak-anak dan keturunannya tersebut dapat dinyatakan sebagai hibah. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 1666 KUHPerdara adalah “suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.”

Ketentuan Pasal 1676 KUHPerdara disebutkan bahwa “setiap orang diperbolehkan memberi dan menerima sesuatu sebagai hibah kecuali mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tak cakap untuk itu.” Selanjutnya, pada ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara dinyatakan tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:³⁶

- a. “Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;

³¹ Ahmad Tholabi Kharlie, *Hukum Keluarga Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 259.

³² Faizah Bafadal, *Itsbat Nikah...*, hlm. 25.

³³ Azni, *Eksistensi Hibah...*, hlm. 101.

³⁴ Faizah Bafadal, *Itsbat Nikah...*, hlm. 26.

³⁵ Ibid, hlm. 27.

³⁶ Ibid.

- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.”

Terdapat ketentuan dalam pemberian melalui hibah yaitu adanya syarat-syarat agar suatu hibah dapat dinyatakan sah, antara lain:

- a. “Penerima hibah sudah dewasa dan cakap melakukan tindakan hukum;
- b. Pemberi hibah memiliki harta atau barang yang sudah ada untuk dihibahkan, bukan harta atau barang yang akan ada di masa mendatang;
- c. Pemberi hibah dan penerima hibah bukan merupakan suami-istri dalam suatu perkawinan;
- d. Penerima hibah harus sudah ada pada saat penghibahan terjadi;”³⁷

Selain hibah yang diatur dalam KUHPerdara, dikenal juga hibah dalam KHI sebagaimana ketentuan Pasal 171 huruf g yang menyebutkan hibah adalah pemberian sesuatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Berkenaan dengan penarikan hibah dalam Pasal 212 KHI dinyatakan, hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah dari orang tua kepada anaknya.³⁸

Pemberian objek sengketa yang dilakukan oleh Tuan RU kepada Tuan SU pada tahun 2006 yang merupakan pemberian (hibah) yang dilakukan menurut ketentuan hukum adat dinyatakan sah menurut hukum oleh majelis hakim pada Pengadilan Negeri Blora, karena memenuhi unsur terang dan tunai. Pemberian (hibah) tersebut dilakukan secara terang yang mana karena hibah tersebut dilakukan di hadapan perangkat desa, dengan dihadiri oleh Tuan RU dan keturunannya. Selain itu juga hibah dilakukan dengan “Tunai” dalam arti bahwa pemindahan hak atas harta kekayaan milik Tuan RU seketika itu juga dilakukan secara serentak. Tanah tegalan dan tanah sawah yang dibagikan oleh Tuan RU kepada anak-anaknya langsung dikerjakan oleh masing-masing anaknya kecuali untuk objek sengketa yang pada saat itu dititipkan oleh Tuan SA kepada Nyonya SU untuk dikerjakan (digarap).³⁹

Syarat formal pelaksanaan hibah tanah sebagaimana diwajibkan berdasarkan peraturan yang berlaku, yaitu diantaranya dilakukan di hadapan PPAT, seakan-akan dapat dikesampingkan dengan adanya pengakuan majelis hakim atas hibah yang telah dilakukan dari Almarhum Tuan RU kepada Tuan SA di hadapan kepala desa. Keberlakuan hukum positif yang mewajibkan adanya formalitas pembuatan akta di hadapan PPAT tidak dapat mengesampingkan hukum adat yang telah berlaku di kalangan masyarakat yang telah berlaku sejak dahulu. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 UUPA, pada prinsipnya mengakui hukum adat yang masih menjadi pedoman sebagian masyarakat Indonesia yang majemuk dan menjadikan hukum adat sebagai dasar hukum agraria yang baru.

Pendaftaran hak atas tanah, termasuk pemeliharaan data akibat terjadinya perubahan data fisik dan data yuridis, adalah sesuatu yang mutlak untuk dilakukan, artinya diwajibkan berdasarkan peraturan yang berlaku.⁴⁰ Kewajiban tersebut dapat dipahami sebagai suatu bentuk kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah berkenaan dengan kepemilikan atas tanah. Penyesuaian

³⁷ R. Subekti, *Syarat Sahnya Hibah*, (Jakarta: Intermasa, 1996), hlm. 122-123.

³⁸ Pengadilan Negeri Blora, Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Bla, hlm. 34.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 36.

⁴⁰ Indonesia, *PP No. 24 Tahun 1997*, Ps. 36 ayat (1) dan (2).

hukum adat pada khususnya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah (diantaranya hibah tanah) sepatutnya dapat pula dilakukan, dalam arti bahwa khusus terkait peralihan hak atas tanah, masyarakat hukum adat menundukkan diri pada kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997. Hal tersebut tentunya dapat terlaksana dengan adanya kontribusi dari Pemerintah terkait implementasi atas kewajiban tersebut

2.2. Keabsahan Akta Hibah PPAT Berdasarkan Kasus Posisi

Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Bla mempertimbangkan mengenai dasar peralihan atas objek sengketa. Tuan SA dalam gugatannya mendalilkan objek sengketa merupakan bagian miliknya yang diperoleh pada tahun 2006 melalui pemberian Tuan RU semasa hidupnya. Sedangkan, PPAT EE melalui bukti suratnya mendalilkan bahwa perubahan nama yang dilakukannya atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 480 telah sesuai prosedur yang berlaku karena didasarkan pada Akta Hibah Nomor: 1553/TJN/2014 tanggal 7 November 2014.

Pembacaan dan penandatanganan akta hibah dilakukan di rumah Tuan RU dikarenakan kondisinya yang sedang sakit. Pembacaan akta kepada Tuan RU dilakukan oleh pegawai PPAT EE, di mana pembacaan yang dilakukan tidak meliputi keseluruhan isi akta, melainkan hanya penyampaian isi akta secara umum. Pegawai PPAT tidak menanyakan satu-satu kepada ahli waris Tuan RU berkaitan dengan hibah tersebut karena hanya menuruti perintah dari PPAT EE. Penandatanganan akta tersebut kemudian dilakukan di hadapan pegawai PPAT EE, yang ditandatangani oleh Nyonya SU serta Tuan RU yang membubuhkan cap jempolnya dan disetujui Nyonya RY (istri Tuan RU). Kemudian Akta Hibah Nomor : 1XXX/TJN/2014 tanggal 7 November 2014 kemudian menjadi dasar dari Nyonya SU untuk mengajukan permohonan balik nama atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4XX (objek sengketa) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora (Kantah Blora). Atas permohonan tersebut, Kantah Blora selanjutnya melakukan balik nama atas Sertipikat objek sengketa tersebut, yang semula tercatat atas nama Tuan RU menjadi atas nama Nyonya SU.

Berdasarkan penjabaran dalam kasus terkait, Nyonya SU mengetahui objek sengketa merupakan bagian dari pemberian (hibah) milik Tuan SA yang diberikan oleh Tuan RU pada tahun 2006, namun oleh karena Tuan SA tidak mempunyai keturunan maka Nyonya SU merasa objek sengketa tersebut dapat menjadi miliknya karena selama ini objek sengketa telah dikerjakan oleh Nyonya SU dan anaknya. Sejak dilakukan balik nama atas objek sengketa tersebut sampai dengan sekarang Tuan SA tidak lagi menerima hasil dari pengerjaan tanah bagiannya tersebut.

Hibah berdasarkan Hukum Perdata mewajibkan pelaksanaan hibah dengan suatu akta Notaris sebagaimana ketentuan Pasal 1682 KUHPerdota. Hal ini kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun 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.”⁴¹

Pemenuhan kewajiban berkenaan dengan saksi dalam pembuatan akta hibah harus pula dipenuhi. Berdasarkan Pasal 38 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa “pembuatan akta tersebut dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang

⁴¹ Pengadilan Negeri Blora, *Putusan Pengadilan*, hlm. 36.

bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.”⁴²

Berkenaan dengan pembacaan dan penandatanganan Akta PPAT, ketentuan Peraturan Jabatan PPAT mengatur bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT. Pembacaan akta harus dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan untuk pemenuhan sifat autentik dari akta tersebut, serta penandatanganannya dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.

Pengertian akta autentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah “suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”. Selanjutnya ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan “suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak”.

Prosedur pembuatan akta hibah oleh PPAT EE tidak dilakukan sesuai dengan Pasal 22 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Proses pembacaan akta tersebut tidak dilakukan sendiri oleh PPAT EE melainkan oleh pegawainya dan tidak dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi. Akta hibah tersebut juga tidak seketika itu ditandatangani oleh PPAT EE selaku pejabat yang membuatnya. Oleh karenanya akta yang dibuat oleh PPAT EE tidak memiliki sifat sebagai akta autentik.

Selain itu juga, pada dasarnya pembuatan akta hibah oleh PPAT EE juga tidak sesuai dengan syarat sahnya hibah. Meskipun dilakukan secara adat dan tidak dibuat di hadapan seorang PPAT, namun objek hibah adalah bukan milik dari Nyonya SU, melainkan milik Tuan RU. Hibah yang dilakukan oleh Tuan R kepada Ny SU di hadapan PPAT EE tidak memenuhi syarat sahnya hibah, yakni objek hibah harus dimiliki oleh pemberi hibah. Sedangkan dalam hal ini, objek hibah sudah menjadi milik Tuan RU.

Majelis hakim pada Pengadilan Negeri Blora menyatakan bahwa akta hibah yang dibuat oleh PPAT EE bertentangan Pasal 1682 KUHPerdara karena tidak terpenuhinya sifat otentisitas dari suatu akta PPAT. Pemberian hibah berdasarkan Akta Hibah Nomor: 1XXX/TJN/2014 tanggal 7 November 2014 menurut majelis hakim haruslah dinyatakan batal demi hukum.

Majelis hakim pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang menguatkan Putusan majelis hakim di Pengadilan Negeri Blora, dengan penambahan satu pertimbangan hukum terkait kecakapan Tuan RU dalam membuat akta hibah, dimana Tuan RU sedang mengalami stroke saat hibah dilakukan. Berkaitan dengan keadaan Tuan RU dalam keadaan stroke, harus melihat ketentuan syarat sah perjanjian. Perjanjian yang sah harus memenuhi ketentuan yang diterapkan dalam Peraturan perundang-undangan yaitu ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Selain kekhilafan, paksaan, dan penipuan, dikenal pula adanya konsep penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi apabila salah satu pihak tidak mencegah perbuatan hukum yang dengan sengaja dilakukan dengan pihak lain yang diketahui memiliki keadaan khusus yang mendasari pihak tersebut tidak memenuhi persyaratan

⁴² Pengadilan Negeri Blora, *Putusan Pengadilan*, hlm. 37.

sebagai pihak untuk melakukan perjanjian seperti kejiwaan yang abnormal, kekurangan kemampuan berfikir panjang.⁴³

Pertimbangan kondisi stroke atas salah satu pihak dalam perjanjian dikategorikan sebagai kondisi penyalahgunaan keadaan terhadap kondisi khusus salah satu pihak sebagaimana pertimbangan hakim dalam Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 585/PDT.P/2013/PN.TNG yang berpendapat bahwa kondisi stroke meskipun tidak diatur spesifik dalam peraturan, kondisi fisik orang yang mengalami *stroke* dapat dikategorikan sebagai “*dungu/imbecility*”, yang dinilai tidak mampu berfikir dan beraktifitas secara normal.

Seorang PPAT harus bersikap hati-hati ketika menghadapi suatu keadaan dimana salah seorang pihak dalam akta tidak memiliki kapasitas untuk membuat perjanjian, khususnya mengalami *stroke* dimana pihak tersebut tidak dapat melaksanakan tindakan apapun secara mandiri atau tanpa adanya bantuan orang lain. Pada praktiknya, guna menghindari sengketa di kemudian hari dan ketidakpenuhan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, seorang PPAT dapat memintakan suatu penetapan pengadilan yang menetapkan bahwa pihak yang mengalami kondisi *stroke* tersebut berada dalam kondisi pengampuan dan oleh karenanya tindakan hukum yang akan dilakukan oleh pihak yang ditunjuk selaku wali dari pihak yang mengalami *stroke* tersebut.⁴⁴

2.3. Pencabutan Kembali Kepemilikan Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan

Majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa pelaksanaan hibah dari Tuan RU kepada anaknya Tuan SR adalah sah meskipun tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dilanjutkan dengan pendaftaran tanah. Sejalan dengan pertimbangannya, Majelis Hakim dalam putusannya kemudian memerintahkan Kepala Kantah Blora untuk melakukan pembatalan sertipikat, yakni dengan mencabut hak milik yang telah diberikan oleh Kepala Kantah Blora sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 480 dan mencoretnya dari Buku Tanah.

Majelis hakim pada Pengadilan Negeri Blora dalam pertimbangan hukumnya mengacu pada beberapa dasar hukum terkait pencabutan kembali kepemilikan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan. Mengacu pada ketentuan Pasal 12 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diberikan kewenangan untuk menerbitkan sertipikat tanah.

Mengacu pada Pasal 124 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan. Pada ayat (2) pasal tersebut, amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu. Selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah

⁴³ Fatmah Paporang. “*Misbruik van Omstandigheden* dalam Perkembangan Hukum Kontrak”. *Jurnal Hukum Unsrat – Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi*. Vol.22. No. 6 (2016), hlm. 52.

⁴⁴ Hal ini disampaikan oleh PPAT ES dalam wawancara yang dilakukan pada 11 Desember 2021.

Agung Republik Indonesia Nomor 1077K/Sip/1973 tanggal 1 Mei 1975, yang menyatakan bahwa: “memerintahkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah dari Departemen Agraria dahulu (sekarang Departemen Dalam Negeri Direktorat Agraria) mencabut kembali Hak Pakai yang telah diberikannya atas tanah sengketa”.⁴⁵

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora kemudian menyimpulkan bahwa Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan sertipikat. Tetapi untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak yang telah dinyatakan sah sebagai pemilik objek sengketa, maka Majelis Hakim memerintahkan Kepala Kantor Blora sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pembatalan sertipikat.

Pada dasarnya kantor pertanahan tidak akan menerima pendaftaran atas tanah terkait peralihan hak atas tanah jika peralihannya tidak dibuat di hadapan PPAT. Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 mengatur ketentuan bahwa kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan peralihan hak kepemilikan tanah di antara orang-perorangan yang dibuat dibawah tangan tanpa Akta PPAT, namun dengan dibuktikan dengan akta yang berdasarkan pertimbangan kepala kantor pertanahan yang dianggap mampu dan jelas kebenarannya untuk melakukan proses ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) tidak dapat diimplementasikan terhadap peralihan tanah yang tidak dibuat di hadapan PPAT, terlebih jika tanah yang dialihkan telah bersertifikat. Selain itu pula mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban 8 Tahun 2012), perubahan data pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai atau mengacu pada akta yang dibuat oleh PPAT berdasarkan format yang telah ditentukan. Namun demikian, kepala kantor pertanahan akan menerima pendaftaran atas peralihan tanah yang tidak dibuat di hadapan PPAT berdasarkan adanya perintah dari pengadilan yang berwenang untuk didaftarkan di kantor pertanahan yang terkait.⁴⁶

2.4. Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Hibah yang Dibatalkan oleh Pengadilan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“Perka BPN 1/2006”) menyatakan bahwa “Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan”.⁴⁷

Pertanggungjawaban PPAT atas akta yang dibuatnya adalah pertanggungjawaban pribadi.⁴⁸ Selain itu, larangan dan kewajiban PPAT dalam menjalankan jabatannya tertera dalam

⁴⁵ Pengadilan Negeri Blora, *Putusan Pengadilan*, hlm. 44.

⁴⁶ Hal ini disampaikan oleh Bapak RI dalam wawancara yang dilakukan pada 15 Desember 2021.

⁴⁷ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018*, Ps. 53 ayat (2).

⁴⁸ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Perka BPN No. 1 Tahun 2006*, Ps. 55.

kode etik PPAT dimana salah satu kewajibannya adalah bertindak secara bertanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.⁴⁹

Pembinaan dan pengawasan serta penerapan supremasi hukum melalui pengenaan sanksi terhadap PPAT diatur dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“Permen ATR/BPN 2/2018”), yang menggantikan ketentuan sanksi bagi PPAT dalam Perka BPN 1/2006.⁵⁰

Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran, dapat berupa:⁵¹

1. “teguran tertulis;
2. pemberhentian sementara;
3. pemberhentian dengan hormat; atau
4. pemberhentian dengan tidak hormat.”

Selain itu sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT, khususnya anggota yang melanggar Kode Etik PPAT dapat dikenakan sanksi berupa berupa:

1. teguran;
2. peringatan;
3. pemecatan sementara dari keanggotaan Ikatan PPAT;
4. pemecatan dari keanggotaan Ikatan PPAT;
5. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Ikatan PPAT.

Lampiran II ATR/BPN 2/2018 menyebutkan terkait jenis-jenis sanksi dan pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dimana seorang PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat apabila memberikan keterangan palsu dalam pembuatan akta yang berakibat pada sengketa atau konflik pertanahan. Sanksi yang diterapkan kepada PPAT yang melakukan pelanggaran harus disesuaikan dengan tingkatan pelanggaran yang dilakukan.⁵²

Bentuk pertanggungjawaban PPAT dalam akta hibah berdasarkan kasus posisi tersebut ada 3 (tiga) yaitu

a. Tanggung Jawab Secara Perdata

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan tertentu atau suatu keharusan, maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian.

⁴⁹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang, *Permen ATR/BPN No. 112/KEP-4/IV/2017*, Lampiran Ps. 3 huruf f.

⁵⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018*, Ps. 53.

⁵¹ *Ibid.*, Ps. 13 ayat (1).

⁵² Kementerian Agraria dan Tata Ruang, *Permen ATR/BPN No. 112/KEP-4/IV/2017*, Lampiran Ps. 6 ayat (2).

Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Sebagaimana perkembangan lembaga perbuatan melawan hukum kontemporer, maka apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Secara lebih rinci, perbuatan melawan hukum adalah apabila: a. Melanggar hak orang lain; b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; c. Bertentangan dengan kesusilaan; d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya sudah sepatutnya melaksanakan seluruh kewajiban yang melekat pada jabatannya. Apabila dalam menjalankan jabatan PPAT dikaitkan dengan kewajiban PPAT dalam membuat akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, namun terdapat cacat hukum dan dibatalkan melalui Putusan Pengadilan karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak terpenuhi, sehingga berubah menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum dan menghasilkan kerugian suatu pihak, maka PPAT terkait harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang diberikan kepada orang yang telah menyebabkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu muncul dari kesalahan, bukan dari perjanjian. Terdapat 2 (dua) bentuk ganti rugi dalam hukum perdata, yaitu:

- a. Ganti rugi umum yang diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata ialah ganti rugi yang berlaku untuk semua perkara yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga.
- b. Ganti rugi khusus yang hanya timbul dari suatu perikatan tertentu.

Pada praktiknya, terkait dengan pelaksanaan hibah, seorang PPAT pada dasarnya harus melakukan prinsip kehati-hatian guna menghindari adanya tuntutan di kemudian hari dari pihak lainnya, yakni dengan dimintakannya surat persetujuan tertulis dari saudara-saudara kandung dari penerima hibah. Meskipun surat demikian tidak diwajibkan berdasarkan peraturan, namun tetap perlu dilakukan oleh PPAT demi menegakkan asas prinsip kehati-hatian oleh PPAT yang sekaligus memitigasi risiko adanya tuntutan atau gugatan pertanggungjawaban kepada PPAT terkait pelaksanaan hibah yang telah dilaksanakan di hadapan PPAT di kemudian hari.⁵³

b. Tanggung Jawab Secara Pidana

Tanggung jawab pidana erat kaitannya dengan unsur kesalahan. Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman pada Pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa tidak seorangpun dapat dipidanakan oleh pengadilan kecuali terdapat alat bukti yang sah menurut undang-undang dan membuktikan seseorang harus bertanggung jawab atas kesalahan yang diperbuat atau didakwakan atas dirinya.

Aspek formal atas akta PPAT yang dapat menjadi dasar untuk memidanakan PPAT adalah apabila:⁵⁴

⁵³ Hal ini disampaikan oleh PPAT RS dalam wawancara yang dilakukan pada 08 November 2021.

⁵⁴ Habib Adjie, *Sanksi Perdata...*, hlm.124.

1. PPAT secara sengaja, sadar, terencana dan terbukti melakukan suatu tindak pidana dalam pembuatan akta.
2. PPAT bersama dengan pihak lain secara sengaja dan sadar melakukan tindakan pelanggaran hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan tersebut dilanggar, yaitu tidak hanya terkait ketentuan Peraturan perundang-undangan terkait PPAT serta kode etik PPAT melainkan juga ketentuan KUHP.

Pelanggaran PPAT berdasarkan hukum pidana dalam rangka penandatanganan di atas blangko kosong adalah pelanggaran terhadap pasal-pasal KUHP yaitu:⁵⁵

1. Pasal 263 KUHP, dimana adanya perbuatan memalsukan surat yang menimbulkan hak atau perikatan terhadap pihak-pihak yang bersangkutan dan menimbulkan kerugian dapat diancam dengan pidana penjara paling lama enam tahun;
2. Pasal 264 Ayat (1) angka 1 KUHP, dimana pemalsuan surat berbentuk akta autentik dapat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun;
3. Pasal 266 Ayat (1) KUHP, adanya perbuatan menyuruh memberikan keterangan palsu dalam akta autentik dan menimbulkan kerugian bagi orang lain dapat diancam dengan ancaman pidana penjara paling lama tujuh tahun;
4. Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP, yaitu perbuatan membantu membuat dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan.

c. **Tanggung Jawab Administratif**

Terdapat korelasi yang sangat kuat antara Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan kode etik profesinya. Kode etik profesi mengatur PPAT secara internal dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur secara eksternal. Notaris/PPAT di dalam menjalankan tugas jabatannya harus melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya;
2. PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Tanggung jawab administratif PPAT apabila melanggar ketentuan Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 diatur dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997. Selain itu, pelanggaran administratif juga diterapkan apabila terdapat pelanggaran atas ketentuan yang telah ditentukan oleh pejabat yang berwenang berupa teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatannya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT.

3. PENUTUP

⁵⁵ Habib Adjie, *Sanksi Perdata...*, hlm. 123.

Bahwa pelaksanaan hibah dan akta hibah atas tanah dalam pelaksanaan hibah pada Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Bla adalah hibah yang dilakukan secara adat dimana peralihan tersebut tidak dibuat di hadapan PPAT berakibat pada dokumen pemindahan tersebut merupakan dokumen di bawah tangan. Namun demikian, peralihan hak atas tanah secara adat telah memenuhi ketentuan KUHPerdata dalam Pasal 1666 dan Pasal 171 huruf g KHI dan ketentuan hukum adat adalah sebuah perikatan dimana sang penghibah, semasa ia masih hidup, secara sukarela serta tidak dapat ditarik kembali, memberikan suatu benda untuk kepentingan si penerima hibah. Dimana pemberian hibah berdasarkan hukum adat adalah sah apabila memenuhi persyaratan yaitu orangnya tertentu serta penyerahannya harus terang dan tunai. Arti dari Terang yaitu perbuatan peralihan hak terkait wajib dilakukan di hadapan kepala adat, sebagai pejabat yang bertanggung jawab atas keabsahan dan keteraturan perbuatan perpindahan hak tersebut, sehingga diketahui secara umum. Sedangkan yang dimaksud dengan tunai ialah perbuatan peralihan hak yang dilakukan secara seketika dimana tanah tersebut langsung dipakai atau digarap oleh pihak penerima hibah. Penarikan hibah dalam hukum adat memiliki kesamaan dengan ketentuan hukum adat dan hukum islam dimana terhadap suatu pemberian hibah tidak dapat ditarik kembali.

Terdapat 3 (tiga) jenis pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan dan pelaksanaan akta hibah yang dibatalkan oleh Putusan Pengadilan yaitu:

1. Pertanggungjawaban secara pidana hanya dapat dijatuhkan kepada PPAT apabila melanggar ketentuan terkait surat palsu dan/atau pemalsuan akta autentik secara sengaja dan sadar. Terkait dengan kondisi dimana para pihak menandatangani blanko kosong, PPAT dianggap dapat melanggar Pasal 263 KUHP, Pasal 264 Ayat (1) angka 1 KUHP, dan Pasal 266 Ayat (1) KUHP.
2. Pertanggungjawaban secara perdata ialah Notaris/PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kebenaran materil akta yang dibuatnya apabila nyatanya Notaris/PPAT tersebut tidak memberikan keterangan mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya. PPAT dapat dikenakan ganti rugi umum yang tertuang di dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdata, yaitu secara materil.
3. Pertanggungjawaban secara administratif terkait dengan pelanggaran aspek formal pembuatan akta notaris, yakni berupa sanksi berturut-turut mulai dari teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

Berdasarkan simpulan yang telah dijabarkan sebelumnya, penulis menyampaikan saran yaitu Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional diharapkan dapat membuat suatu program penyuluhan hukum yang pelaksanaannya dapat dilakukan oleh seluruh kantor pertanahan di wilayah Negara Republik Indonesia kepada masyarakat mengenai perbuatan hukum atas hak atas tanah yang dimilikinya sehingga masyarakat memiliki pengetahuan dasar dalam hal melaksanakan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah yang dimilikinya serta pentingnya pengesahan perpindahan hak atas tanah dibuat di hadapan PPAT dan pentingnya pendaftaran kepemilikan dan/atau peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat guna memperkuat kebenaran dan keabsahan sertipikat hak atas tanah. Untuk memitigasi risiko terjadinya permasalahan dalam praktik terkait peralihan hak atas tanah, khususnya hibah, maka PPAT diharapkan dapat meminta surat

pernyataan oleh pemberi hibah yang menyatakan bahwa tanah yang akan dihibahkan tidak pernah dialihkan sebelumnya dengan cara apapun kepada pihak lain. Jika salah satu pihak tidak memiliki kecakapan dalam membuat suatu perjanjian, khususnya mengalami stroke, diharapkan agar PPAT tidak serta merta melakukan pembuatan akta tanpa adanya penetapan dari pengadilan yang berwenang terkait tindakan hukum yang akan dilakukan

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Undang-Undang

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN Nomor 104, TLN No. 2043.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN. Nomor 59, TLN No. 3696.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN Nomor 52, TLN No. 3746.

_____. *Instruksi Presiden tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam*. Inpres No. 1 Tahun 1991.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Permenag No. 3 Tahun 1997.

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perka BPN No. 37 Tahun 1998.

_____. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018.

_____. *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Permen ATR/BPN No. 112/KEP-4/IV/2017.

Pengadilan Negeri Blora. Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Bla.

Pengadilan Tinggi Semarang. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 263/PDT/2020/PT SMG.

2. Buku

- Abdurrahman. *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: Akademika Pressindo, 2010.
- Adjie, Habib. *Saksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Rafika Aditama (2009).
- Haar, Teer. *Asas- asas dan Susunan Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1994.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Kharlie, Ahmad Tholabi. *Hukum Keluarga Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Ngani, Nico. *Perkembangan Hukum Adat Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012.
- Sembiring, Rosnidar. *Hukum Pertanahan Adat*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2017.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Jakarta : PT Citra Aditya Bakti, 2010.
- Subekti, R. *Syarat Sahnya Hibah*. Jakarta: Intermedia, 1996.
- _____. dan R. Tjitrosudibio. *terjemahan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgelijk Wetboek*. Jakarta: PT. Balai Pustaka (Persero), 2017.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana, 2020.
- Utomo, Laksanto. *Hukum Adat*. Jakarta: Raja Grafindo, 2016.
- Wignojodipoero, Soerojo. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*. Jakarta: Toko Gunung Agung, 2015.

3. Jurnal/Artikel/Makalah/Laporan Penelitian

- Azni. “Eksistensi Hibah dan Posibilitas Pembatalannya Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia.” *An-Nida* Vol. 40 No. 2 (2015). Hlm. 107-108.
- Paparang, Fatmah. “*Misbruik van Omstandigheden* dalam Perkembangan Hukum Kontrak”. *Jurnal Hukum Unsrat – Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi*. Vol.22. No. 6 (2016). Hlm. 52.
- Suwahyuwono. Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA. *Lex Privatum* Vol.VI No. 3 (2018). Hlm.69.