



Analisis Yuridis Pembatalan Akta Hibah Tanah Oleh Pengadilan Negeri Kupang (Studi Kasus Putusan Nomor 298/PDT.G/2021/PN/KUPANG)

Ananda P. R. Neonufa¹, Darius Maauritsius², Husni Kusuma Dinata³

^{*1} Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: anandarindang06@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: dariusmauritsius@gmail.com

³ Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: hkusumad@gmail.com

*Penulis Korespondensi

Abstract: *Cancellation of a deed of gift has legal consequences that the assets that have been donated must be returned to the grantor, as regulated in Articles 1673 and 1674 of the Civil Code. The problem in this study is how are the considerations of the parties in the decision of the Case Study of Decision Number 298/pdt.g/2021/PN/Kupang? And how are the considerations of the judge in the decision of the Case Study of Decision Number 298/pdt.g/2021/PN/Kupang? The type of research used is normative legal research by collecting, reading, tracing a number of library materials and analyzing Decision Number 298/pdt.g/2021/PN/Kupang. The results of this study show: (1) The considerations of the parties in this case the Plaintiff, Defendant and Co-Defendant I and Co-Defendant II each have strong reasons regarding their involvement in the land grant process until the issuance of the certificate, but from all the reasons put forward there are several irregularities that weaken the Defendant and Co-Defendant and (2) the basis for the judge's considerations in this decision is in accordance with the objectives of the law, namely Justice, Certainty and Benefit. Legal certainty has occurred after the deed of grant was issued in the name of the defendant, but the judge set aside the objective of legal certainty, but in this case the judge also took another objective, namely justice.*

Keywords: *Deed of Grant, Land, Cancellation of Grant, Will.*

1. Pendahuluan

Kehidupan sosial masyarakat Indonesia, praktik penghibahan tanah seringkali dilakukan, baik kepada ahli waris ataupun kepada kepentingan umum. Hibah merupakan suatu hal yang sering dilakukan dalam keluarga, dimana hibah itu berpengaruh dalam kepemilikan suatu barang atau benda yang dihibahkan. Hibah merupakan suatu perjanjian di mana pemberi hibah, selama masih hidup, secara sukarela dan tanpa dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda kepada penerima hibah untuk kepentingannya.¹ Berdasarkan ketentuan hukum, hibah hanya berlaku antara individu yang masih hidup, sedangkan jika dilakukan setelah seseorang meninggal dunia, maka bukan lagi disebut hibah, melainkan wasiat. Berkaitan dengan hal tersebut maka pembentuk undang-undang membuat aturan yang mewajibkan penerima hibah untuk memasukkan kembali semua harta yang telah diterimanya ke dalam harta warisan pemberi hibah guna diperhitungkan kembali.²

¹ Kevin Kurniawan, Hanafi Tanawijaya, "Kekuatan Hukum Akta Hibah Atas Tanah dan Bangunan Menurut Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 236/Pdt/G/2022/PN.BKS)", *Unes Law Review*, Vol.6 No.2, 2023, hal. 5856

² Sigid Sapto Nugroho, "Hukum Waris Adat di Indonesia", (Solo, Pustaka Iltizam, , 2016) hal. 100.

Dalam konteks hukum perjanjian, hibah termasuk dalam kategori perjanjian, sebagaimana dijelaskan oleh Subekti bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang membuat janji kepada pihak lain atau ketika dua pihak saling berjanji untuk melakukan sesuatu, baik secara lisan maupun tertulis.³

Hibah dikategorikan sebagai perjanjian cuma-cuma, yang berarti dalam pelaksanaannya hanya satu pihak yang memberikan prestasi, sementara pihak lainnya tidak memiliki kewajiban untuk memberikan kontra prestasi. Dengan demikian, hibah dapat disebut sebagai perjanjian yang bersifat sukarela, di mana pemberi hibah menyerahkan hartanya kepada penerima tanpa mengharapkan imbalan atau keuntungan, namun, pemberian hibah, khususnya dalam bentuk tanah, tidak selalu bebas dari permasalahan di kemudian hari.⁴ Potensi sengketa dapat muncul, terutama apabila penerima hibah mengalami kendala hukum atau meninggal dunia. Oleh karena itu, untuk menjamin keabsahan hibah, akta hibah harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal tersebut menyatakan bahwa setiap penghibahan, kecuali yang tercantum dalam Pasal 1687, wajib dibuat dalam bentuk akta notaris yang naskah aslinya harus disimpan oleh notaris. Jika tidak dilakukan sesuai ketentuan tersebut, maka hibah dianggap tidak sah. Agar akta hibah secara Hukum dapat dikatakan memenuhi syarat formil sebagai akta otentik maka harus memenuhi unsur *essensialia*, yaitu :⁵

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum;
- c. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat;

Dalam hal terjadi pembatalan hibah, akibat hukum yang timbul adalah bahwa harta yang telah dihibahkan harus dikembalikan kepada pemberi hibah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1673 dan 1674 KUHPerdata. Pasal 1673 menjelaskan bahwa apabila barang yang telah dihibahkan telah berpindah tangan, pemindahan tersebut harus dibatalkan, dan barang tersebut dikembalikan kepada penghibah dalam keadaan bebas dari segala beban atau hipotek. Sementara itu, Pasal 1674 menyatakan bahwa penghibah tidak memiliki kewajiban untuk menjamin penerima hibah dari tuntutan hukum apabila kemudian terbukti bahwa barang yang dihibahkan menjadi milik pihak lain berdasarkan keputusan pengadilan.⁶

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Penerbit Alumni, 2019), hal 105.

⁴ Putri T. L. C. Situmeang, "Analisis Hukum Tentang Pembatalan Hibah", *Premise Law Jurnal*, Vol. 12, Maret 2015, hlm. 2.

⁵ Siti Khurfatul jannah, Destri Budi Nugrahen, Pertimbangan Hakim Memutus Akta Hibah yang dikeluarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Tahun 2009-2017), *Istinbath Jurnal Hukum*, Vol.18,No.2, Desember 2021, hal. 375

⁶ Elizabeth Anjani Putri Hariyanto, "Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah Yang Dibatalkan Pengadilan", *Syntax Literate*, 2021, hal

Hibah, yang juga dapat diartikan sebagai pemberian atau hadiah, memiliki fungsi sosial yang penting dalam masyarakat, baik dalam lingkup individu maupun keluarga. Pemberian semacam ini umumnya diterima dengan baik oleh keluarga penerima, terutama karena dilakukan saat pemberi hibah masih hidup. Pada prinsipnya, setiap individu memiliki hak dan wewenang untuk memberikan hartanya kepada siapa pun yang dikehendakinya.

Dalam konteks hibah tanah atau aset lainnya, akta hibah wajib dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memiliki kewenangan mutlak untuk mencatat setiap akta yang didaftarkan, sehingga akta tersebut menjadi bukti otentik atas perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau kekayaan lainnya. Selain itu, PPAT juga bertanggung jawab menyimpan salinan akta sebagai arsip resmi.⁷ Peran PPAT sangat penting dalam proses hibah, karena berfungsi sebagai pihak yang membantu masyarakat dalam pencatatan hukum yang sah terkait kepemilikan tanah. Keberadaan akta hibah yang telah dicatat di PPAT memberikan kepastian hukum bagi penerima hibah. Meskipun demikian, terdapat kasus di mana seseorang membatalkan hibah setelah akta dibuat, karena alasan tertentu.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini yaitu : Bagaimana pertimbangan para pihak dalam putusan Studi kasus putusan Nomor 298/pdt.g/2021/PN/kupang? Dan Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Studi Kasus Putusan Nomor 298/pdt.g/2021/PN/Kupang?

2. Metode

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma, Pater Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi, Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.⁸ Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa, bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas. Adapun bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

Teknik pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Kepustakaan (Library Research), yaitu dilaksanakan melalui pengumpulan

⁷Amalia Sholikhah, Sulastriyono, "Tanggung Jawab PPAT Penerima Protokol Terhadap Akta PPAT Pemberi Protokol yang digugat di Pengadilan", *Jurnal Hukum Tora*, Volume 8, Issue 3, 2022, hal 335.

⁸ Muhaimin, "Metode Penelitian Hukum", (Mataram, Mataram University Press, 2020), hal. 47.

bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan permasalahan penelitian, kemudian dilakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan tersebut

Analisis bahan hukum adalah bagaimana memanfaatkan sumber-sumber bahan hukum yang telah terkumpul untuk digunakan dalam memecahkan permasalahan dalam penelitian ini. Dasar dari penggunaan analisis secara normatif, dikarenakan bahan-bahan hukum dalam penelitian ini mengarah pada kajian-kajian yang bersifat teoritis dalam bentuk asas-asas hukum, konsep-konsep hukum, serta kaidah-kaidah hukum. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan menjabarkan data yang diperoleh kedalam bentuk kalimat yang jelas dan mudah dipahami.

3. Pertimbangan Para Pihak Dalam Putusan Studi Kasus Putusan Nomor 298/PDT.G/2021/PN/kupang

Dalam pertimbangan di Pengadilan, keadilan dan keseimbangan pihak-pihak dapat terwujud dalam persidangan jika pihak-pihak sama-sama di dengar keterangannya oleh Hakim yang memeriksa. Undang-Undang tentang kekuasaan kehakiman (UU Nomor 48 Tahun 2009) belum mengatur secara khusus prinsip/asas hukum mendengar pihak-pihak yang berperkara di persidangan (Audi et Alteram Partem) namun demikian sudah ada undang-undang yang sudah mengatur mengenai persamaan hukum semua orang yang terdapat dalam pasal 4 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009 yang berbunyi “Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang”. Prinsip hukum mendengar pihak-pihak akan berkaitan dengan tercapainya keseimbangan pihak-pihak yang berperkara. Hakikat asas keseimbangan pihak-pihak dalam persidangan perdata ditujukan untuk mencari keadilan, untuk mendapatkan perlakuan yang sama dan seimbang antara pihak-pihak berperkara berdasar pada keterangan yang disampaikan dan didengar di muka sidang serta dapat di pertanggungjawabkan secara hukum. Pasal 163 HIR (283 RBg): “Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau guna menguatkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, menunjuk kepada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut”. Dari pasal ini dapat ditafsirkan bahwa, kedua belah pihak sama-sama dibebani untuk membuktikan adanya hak/menguatkan hak/ adanya peristiwa/ membantah hak orang lain.

3.1. Pertimbangan Penggugat

Pihak penggugat yakni H. Ismail Inam Koho mengajukan gugatan ini dengan alasan dimana tanah yang dihibahkan ditujukan pada anaknya yakni Fatimah Wati Binti Inam Koho hal ini termuat dalam point 6 halaman 3 dalil penggugat pada putusan a quo yang membahas tentang alasan awal penggugat mehibahkan tanah tersebut. Selain daripada itu dalam pertimbangan Penggugat ia menjelaskan bahwa Akta hibah tersebut

seharusnya diberikan oleh Penggugat kepada anaknya yang bernisial Fatimah Wati Binti Inam Koho bukan kepada Barry Fabriansyah di lain sisi Penggugat merasa ditipu oleh Tergugat sebagai mantu karena pada saat itu anak Penggugat sebagai istri Tergugat ia mempercayakan kepada Tergugat untuk mengurus akta hibah di notaris termuat dalam point 7 perkara *a quo*, akibat yang terjadi penandatanganan akta hibah Nomor: 8/KO/VII/HBA/2004 tanggal 08 Juli 2004 tersebut ditandatangani oleh Penggugat di rumah penggugat bukan dihadapan Turut Tergugat I Albert Wilson Riwu Kore S.H yakni sebagai notaris yang mengurus pembuatan akta hibah tersebut.

Menurut dalil penggugat pada saat penandatanganan Akta Hibah ia tidak membaca terlebih dahulu isi dari akta hibah tersebut sehingga Penggugat langsung tanda tangan saja dikarenakan sejak awal niat Penggugat menghibahkan tanah dalam perkara *a quo* kepada anaknya Fatimah Wati Binti Inam Koho, sehingga tidak ada kecurigaan apa-apa di benak Penggugat kepada Tergugat pada saat itu (niat jahat ingin menguasai tanah milik Penggugat). Menurut analisis penulis hal ini juga mengarah pada pelanggaran pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terkait dengan prosedur pembuatan akta hibah, yang pasal 22 PP Nomor 37 tahun 1998 berbunyi "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" maka dapat disimpulkan bahwa akibat dari penandatanganan tersebut maka akta yang dibuat dapat dianggap cacat hukum atau tidak memenuhi syarat formal sebagai akta otentik karena isi dari pada Akta tersebut tidak dibacakan terlebih dahulu dan tidak ditandatangani dihadapan PPAT hal ini pun diperkuat dengan adanya saksi Florency CH. M. Wungubelen yang mengerti bahwa saksi diperiksa dalam perkara ini sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan penggugat di pengadilan yang menurut kesaksiannya "bahwa tanah yang terletak di Jalan Hati Mulia menjadi masalah dalam perkara ini oleh karena seharusnya tanah tersebut penggugat berikan atau hibahkan kepada anak kandungnya Fatimah Wati Binti Inam Koho yang sebelumnya bersuamikan Tergugat 1, namun oleh tergugat 1 hibah tersebut dibuat untuk dirinya" hal ini termuat dalam halaman 27 putusan *a quo*.

Yang terjadi jika pada pembuatan akta otentik yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan prosedur yang ada maka akta otentik tersebut tidak dapat dipelakukan sebagai akta otentik melainkan kekuatan hukumnya hanya sebagai tulisan dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak hal ini termuat jelas dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak".

Di lain sisi Penggugat baru mengetahui nama dalam akta hibah bukanlah nama dari Anak Penggugat Fatimah Wati Binti Inam Koho melainkan atas nama Tergugat Barry Fabriansyah pada tahun 2017 tepatnya pada tanggal 22 Oktober 2017 hal ini juga tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan awalnya oleh Penggugat kepada Tergugat yang mana dalam perjanjian tersebut tergugat mengiyakan untuk membantu mengurus Akta Hibah dari Penggugat Kepada Anak penggugat namun Tergugat melakukan Tindakan yang menyimpang dari apa yang diperjanjikan, Dalam 1313 KUHPerdara memberikan pengertian bahwa perjanjian merupakan “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” sehingga dapat dipahami bahwa Sitergugat melanggar apa yang sudah ia perjanjikan dengan Penggugat. Hal ini pun terbawa hingga saat rumah tangga antara anak Penggugat dengan Tergugat bermasalah setelah perceraian pun Tergugat masih tetap tidak ada itikad baik untuk mengembalikan tanah tersebut kepada pemiliknya yaitu Penggugat (mantan mertua) yang mana hal ini merupakan efek dari tidak dilakukannya apa yang diperjanjikan antara perggugat dan tergugat. Maka oleh karena tidak ada itikad baik dari Tergugat maka Penggugat menarik kembali atau mencabut kembali hibah atas nama Tergugat sebagaimana dalam akta hibah Nomor: 03 tanggal 05 Juni 2020 yang dibuat dihadapan turut Tergugat I yang dengan tegas membatalkan seluruh isi akta dan ketentuan-ketentuan yang disebutkan dalam akta hibah Nomor 8/KO/VII/HBA/2004 tertanggal 8 Juli 2004 dengan demikian seluruh isi akta dan ketentuan-ketentuan dalam akta hibah tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.

3.2. Pertimbangan Tergugat

Tergugat menolak seluruh petitum/tuntutan penggugat point 1 sampai point 10 dalam surat gugatannya, karena ia beragapan bahwa Akta hibah yang ditanda tangani pada tahun 2004 telah sah secara hukum. Dalam analisis penulis beberapa hal yang melandasi argumen Tergugat yakni :

a. Akta Hibah Dibuat Oleh PPAT sebagai akta otentik

Pada point ini tergugat menegaskan bahwa akta hibah nomor 8/KO/VII/HBA/2004 dibuat sesuai prosedur hukum dihadapan PPAT (Turut Tergugat I AWR) mulai dari pada pemeriksaan identitas dan kewenangan para pihak hal ini diatur dalam pasal 20 PP nomor 37 Tahun 1998, Verifikasi legalitas dan beban hak atas tanah hal ini diatur dalam pasal 21 PP nomor 37 Tahun 1998, penyusunan dan pembacaan akta, penandatanganan akta oleh para pihak yakni penerima hibah yakni Barry Fabriansyah Pemberi hibah H. Ismail Inam Koho hal ini diatur dalam pasal 22 PP nomor 37 Tahun 1998, Pendaftaran peralihak hak ke kantor pertanahan hal ini diatur dalam pasal 37 PP nomor 24 Tahun 1997 hingga penyerahan Salinan akta pada para pihak sehingga Dalam hal ini akta PPAT yang dibuat menurut tergugat sudah memenuhi semua prosedur yang ada dan dapat dikatakan Sah secara hukum menurut pendapat tergugat.

b. pemenuhan syarat dan rukun hibah dalam hukum islam

tergugat menyatakan bahwa hibah ini sah secara hukum islam, ini mengacu pada kompilasi hukum islam jelasnya pada pasal 171 Huruf g KHI yang berbunyi “ Hibah ialah sebuah barang yang diberikan secara ikhlas serta tidak mengharapkan imbalan dari seseorang pada orang lainnya yang masih benyawa guna dimilikinya” Dan pasal 212 KHI yang berbunyi “Hibah tidak dapat ditarik Kembali, kecuali hibah orang tua kepada anaknya”.

menurut analisis penulis dalam pandangan hukum islam rukun hibah meliputi :⁹

- 1) Ada pemberi hibah
- 2) Ada penerima hibah
- 3) Ada objek hibah
- 4) Ijab Kabul antara pembeli dan penerima hibah

Sehingga atas segala unsur yang disebutkan diatas menurut Tergugat bahwa semuanya telah terpenuhi dalam proses hibah, selain itu akta hibah merupakan bukti bahwa ijab Kabul antara penggugat dan terggugat telah terjadi secara sah.

c. Tidak ada keberatan selama bertahun-tahun

Dalam analisis penulis Tergugat mengungkapkan bahwa salah satu alasan yang memperkuat klaim kepemilikan tanah yang terjadi sengketa adalah tidak adanya keberatan dari pihak Penggugat selama bertahun-tahun, mulai dari pada hibah dilakukan yakni pada tahun 2004 hingga pada 16 tahun kemudian tepatnya pada tahun 2020 baru saja penggugat membuat klaim bahwa hibah tersebut tidak sah.

Sehingga hal inilah yang menurut penulis juga menjadi janggal Dimana seharusnya sikap pasif yang dilakukan oleh Penggugat dapat diakui sebagai penerimaan atau persetujuan terhadap apa yang telah diberikan hal ini didasarkan pada prinsip “Nemo Plus Iurus Traferre Potest Quam Ipse Habet “ yang berarti “seseorang dianggap telah memberikan segala hak yang dimilikinya ketika ia tidak menentang tindakan Hukum.¹⁰ Namun dalam analisis yang dilakukan oleh penulis juga mempunyai pertimbangan dalam kesetujuan terhadap prinsip “Nemo Plus Iurus Traferre Potest Quam Ipse Habet” kerana harus juga dipertimbangkan bahwa perilaku Penggugat yang pasif terhadap penghibahan tersebut bahkan hingga 16 tahun lamanya harus dapat terjadi karena 2 hal yakni ketidaktahuan akan isi akta hibah dan kepercayaan pada niat baik Tergugat yang ingin membantu mengurus akta hibah yang dipercayakan oleh Penggugat sebagai Mertuanya pada waktu itu.

⁹ Febrianti. B, Wahid Haddade, Musyika Ilyas, “Hibah yang ditarik Kembali Perspektif Hukum Islam dan KUHPerdata”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab*, Vol. 2, No. 3, 2021, hal. 729

¹⁰ W Erlank, “Rethinking Terra Nullius And Property Law In Space”, Vol.18 No. 7, (2015), hal 2512

3.3. Pertimbangan Turut Tergugat I

Turut Tergugat I dalam peran dan tanggung jawabnya sebagai PPAT yang mana diatur dalam pasal 2 dan pasal 22 PP No 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan PPAT melaksanakan tugasnya sebagaimana mestinya ia beranggapan bahwa penandatanganan akta Hibah Nomor: 8/KO/VII/HBA/2024 tanggal 08 Juli 2004 dihadapan Turut Tergugat I telah dilakukan sesuai ketentuan Perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dikatakan bahwa ia telah melakukan kewahiban peran dan tanggung jawabnya sebagai PPAT dengan baik.

Dalam analisis penulis pada jawaban Turut Tergugat I ia menjelaskan bahwa penggugat dan tergugat sendiri telah datang ke kantor turut tergugat I memohon untuk dibuatkan akta hibahnya, melengkapi syarat-syarat pembuatan akta hibah lalu kemudian setelah syarat-syarat dinyatakan lengkap maka turut tergugat I membuat akta hibahnya dan menjelaskan dengan pasti isi dari aktanya selajutnya penggugat dan Tergugat menandatangani akta hibah tersebut sesuai dengan kesepakatan para pihak dan para pihak telah mengerti isi aktanya dan para pihak sendiri yang menandatangani aktanya. Sehingga dari pada hal-hal yang dijelaskan diatas Turut Tergugat Menolak seluruh posita gugatan Penggugat teristimewa posita pada angka 8, 9, 10 gugatan penggugat dan dari hal yang dijelaskan diatas menunjukan bahwa Turut Tergugat I sudah melaksanakan peran dan kewajibannya seperti membuar Akta sesuai prosedur, menjamin keabsahan legalitas dokumen, menghindari penyalahgunaan wewenang.

Turut Tegugat I menjelaskan Ketaatannya sebagai bentuk keprofesionalitasannya sebagai PPAT yang melaksanakan proseudur pembacaan dan penandatanganan sesuai pada pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 dan tindakannya sesuai dengan pasal 16 UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris yang menjelaskan tentang kewajiban notaris dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, Sehingga ia yang mana sebagai pembuat akta, harus bertanggung jawab dalam memastikan bahwa proses hibah berlangsung sesuai prosedur hukum namun menurut analisis penulis semua hal yang disebut menjadi janggal kerana dalam keterangan yang ia jelaskan ia tidak menjelaskan bahwa dalam penandatanganan tersebut tidak ada saksi yang terlibat yang mana hal ini tidak sejalan dengan pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang jabatan PPAT yang berbunyi “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”¹¹ Sehingga mana saksi memiliki peran dalam penandatanganan akta hibah tersebut dan memastikan bahwa para pihak yang terlibat benar-benar hadir, para pihak menandatangani akta tersebut secara sadar dan tidak dalam paksaan serta isi akta telah dipahami dan disetujui oleh para pihak. bukan hanya

¹¹ Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan PPAT

pada peraturan jabatan PPAT saja Turut Tergugat I yang sekaligus adalah Notaris dalam perkara ini juga tidak melakukan penandatanganan yang sesuai pada pasal 16 Ayat 1 huruf m Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris yang mewajibkan notaris untuk menghadirkan 2 orang saksi dalam setiap penandatanganan akta¹² sehingga dengan ketentuan dari kedua peraturan tersebut selaras dengan pasal 1866 KUHPerdara dan 1868 KUHPerdara yang menegaskan mengenai keberadaan saksi dalam pembuktian penandatanganan Akta Otentik.

3.4. Pertimbangan Turut Tergugat II

Turut Tergugat II dalam peran dan tanggung jawabnya sebagai Lembaga administratif yang berwenang menerbitkan sertifikat tanah sehingga dalam posisi ini Turut Tergugat II yakni Badan Pertanahan Nasional mendalilkan bahwa proses penerbitan sertifikat tanah dilakukan berdasarkan dokumen yang diajukan oleh PPAT yakni Turut Tergugat I dalam hal ini Akta Hibah No.8/KO/VII/HBA/2004 sehingga hal yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan sudah sesuai pada Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah yang menjelaskan dan mengatur bahwa “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”¹³, sehingga dalam hal ini kantor pertanahan hanya bertindak secara administratif untuk memproses pendaftaran berdasarkan dokumen yang diterima sehingga menurut analisis penulis hal yang dijelaskan diatas diperkuat dengan adanya prinsip hukum Publikasi Negatif yang berarti pendafatara tanah yang sertifikatnya diterbitkan oleh kantor pertanahan tidak sepenuhnya menjamin kebenaran materil, melainkan hanya mencatat data formal yang disampaikan oleh pihak-pihak yang terlibat sehingga BPN tidak bertanggung jawab atas substansi hibah dan hanya memproses sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya.

Dalam proses pembuatan sertifikat yang dilakukan oleh BPN yakni Turut Tergugat II juga menegaskan bahwa semua dokumen yang diajukan untuk pendaftaran tanah telah diperiksa secara administrative dan memenuhi syarat formal pada saat pendaftaran dilakukan ditambah lagi akta hibah yang diajukan oleh PPAT dianggap sah secara hukum pada saat itu, sehingga tidak ada alasan untuk menolak pendaftaran tanah atas nama Tergugat. Dari hasil analisis juga diketahui bahwa Kantor pertanahan tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat tanah yang ia terbitkan secara sepihak sehingga pembatalan sertifikat tersebut hanya dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan dengan hal tersebut maka memberikan keuntungan hukum bagi Tergugat dan

¹² Pasal 16 Ayat (1) huruf m Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

¹³ Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Turut Tergugat II, karena sertifikat tanah yang diterbitkan dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum hingga ada bukti yang menyatakan sebaliknya. Namun meskipun prinsip ini menguntungkan Tergugat dan Turut Tergugat II, menurut penulis terdapat batasan-batasan yang dapat menjadi kelemahan yakni :

a. Kebenaran Materil tetap dapat dipertanyakan di Pengadilan
Kebenaran materil yang dimaksud adalah sertifikat yang diterbitkan berdasarkan prinsip publikasi negative ini masih dapat dibatalkan jika penggugat berhasil menemukan bahwa terdapat kesalahan procedural misalnya akta tak sah dan perbuatan melawan hukum seperti penipuan atau penyalahgunaan wewenang oleh salah satu pihak.

b. Itikad baik harus dibuktikan

Itikad baik (*Good Faith*) dalam hal ini pemilik sertifikat tanah memperoleh tanah tersebut melalui Prosedur yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga jika penggugat dapat membuktikan bahwa tergugat memperoleh sertifikat tanah dengan itikad buruk maka Tergugat tidak dapat berlindung dibalik prinsip ini.

4. pertimbangan hakim dalam putusan Studi Kasus Putusan Nomor 298/pdt.g/2021/PN/Kupang

Dalam analisis yang dilakukan oleh penulis meliputi dua aspek utama yakni fakta hukum dan penerapan hukum dengan penjelasan masing-masing sebagai berikut:

1. Fakta hukum

Dalam fakta hukum yang dinilai oleh hakim adalah hakim menilai fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dalam hal ini pertama keberadaan akta hibah yang mana apakah akta hibah dibuat sesuai dengan prosedur hukum. Prosedur hukum yang dimaksud ini adalah akta yang dibuat dengan memenuhi syarat formil dan materil sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Syarat formil yang dimaksud yakni hibah dibuat oleh PPAT yang berwenang, Akta dibuat dihadapan para pihak dan dihadapan dua orang saksi, dibacakan dan dijelaskan isi dari akta kepada para pihak sebelum ditandatangani sedangkan syarat materil yakni objek hibah harus berupa tanah yang memiliki sertifikat atau terdaftar dikantor pertanahan, dan pemberi hibah harus pemilik sah tanah yang dihibahkan dan tidak boleh dibawah pengampuan atau dalam keadaan tidak cakap hukum. Yang kedua kewenangan PPAT yang dilihat ialah apakah PPAT yang dimana menjadi Turut Tergugat I menjalankan tugasnya sesuai dengan pasal 22 PP Nomor 37 tahun 1998 seperti memastikan para pihak hadir dan memahami isi akta dan membacakan akta sebelum ditandatangani didepan setidaknya 2 orang saksi sehingga jika terbukti bahwa PPAT melanggar prosedur, maka tanggung jawab ada pada Turut Tergugat I. Ketiga adalah tenggang waktu gugatan yang mana hakimpun menilai kenapa sehingga penggugat baru menggugat setelah 16 Tahun sejak hibah dilakukan dan hakim

akan mempertimbangkan sikap pasif penggugat dapat dianggap sebagai persetujuan diam-diam terhadap hibah atau tidak. Bukan hanya hal tersebut melainkan dalam memutuskan Gugatan Perdata yang diajukan oleh Penggugat, Hakim juga menilai dan mengkaji alat bukti surat yang disampaikan dalam persidangan dalam memperkuat dalil-dalil yang disampaikan oleh penggugat dan Tergugat dalam hal ini menilai keabsahan dari pada Akta Hibah tersebut dimana Hibah tersebut sudah dibatalkan oleh PPAT yang berwenang yang selanjutnya Akta Pernyataan Pembatalan Akta Hibah Nomor 03 tanggal 5 Juni 2020 tersebut diajukan dalam persidangan sehingga menjadi salah dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara tersebut. Dalam menilai bukti yang diajukan oleh Tergugat diantaranya ada bukti T-1 mengenai Putusan Pengadilan Agama yang juga membahas mengenai Kepemilikan Tanah pada objek tanah yang menjadi perkara yang sama dalam perkara ini maka diketahui bahwa Perkara yang diajukan bukan merupakan kompetensi Pengadilan Agama dalam memutus perkara tersebut hal didasari dalam Pasal 50 Undang-undang Nomor 7 Tentang Peradilan Agama bahwa mengenai perkara Kepemilikan merupakan kompetensi Absolut peradilan negeri dengan catatan harus ada pembatalan akta hibah dari notaris yang mengeluarkan Akta Hibah tersebut sehingga dalam hal ini Hakim menilai bahwa dengan adanya Akta Pernyataan Pembatalan Akta Hibah Nomor 3 Tanggal 5 Juni 2020 tersebutlah yang sudah diuji dan menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara *A Quo*.¹⁴

2. Penerapan hukum

Hakim dalam memutuskan perkara ini haruslah menerapkan aturan hukum yang relevan untuk menyelesaikan sengketa, termasuk pada keabsahan akta hibah mulai dari perjanjian sesuai pada pasal 1320 KUHPerdata, sesuai dengan prosedur formal pembuatan akta oleh PPAT dalam Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 dan keabsahan Akta hibah yang sudah dibatalkan oleh Notaris yang berwenang yang dalam hal ini adalah Turut Tergugat I.

Dari analisis yang dilakukan oleh penulis, menjadi benar dan adil Keputusan hakim dalam menilai kasus ini hal ini dikarenakan terdapat banyak kejanggalan yang dipaparkan dalam jawaban gugatan Tergugat dan Tergugat I yang tidak mempunyai bukti kuat mengenai penandatanganan akta hibah dilakukan dihadapan saksi sehingga mana hal ini tidak sejalan dengan pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang jabatan PPAT yang berbunyi "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" dan diketahui dalam persidangan bahwa penandatanganan akta hibah tersebut tidak dilakukan di Kantor Turut Tergugat I melainkan dilakukan dirumah Penggugat dan penandatanganan tersebut tidak diketahui isinya oleh penggugat sehingga hal ini juga menjadi masuk akal jikalau sikap pasif dari

¹⁴ Pasal 50 Undang-undang Nomor 7 Tentang Peradilan Agama

Penggugat terhadap akta hibah tersebut adalah akibat dari pada ketidaktahuan akan isi akta hibah dan kepercayaan pada niat baik Tergugat yang ingin membantu mengurus akta hibah yang dipercayakan oleh Penggugat sebagai Mertuanya pada waktu itu. Sehingga dapat dikatakan pula bahwa Tergugat mendapatkan tanah tersebut dengan itikad yang buruk dan merupakan perbuatan yang melanggar hukum akibat dari pada itu maka Produk hukum yang dihasilkan yakni akta hibah Nomor 8/KO/VII/HBA/2004 tertanggal 8 Juli 2004 juga menjadi tidak sah, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1688 KUHPdata yang berbunyi “suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan pula tidak dapat dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut: ¹⁵

- a. Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah
- b. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha untuk mengambil jiwa (membunuh) si pemberi hibah atau kejahatan lain terhadap dipenghibah
- c. jika si penerima hibah menolak untuk memberi bantuan nafkah terhadap si penghibah, Ketika si penghibah jatuh miskin.”

Sehingga menurut penulis jika dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang telah diuraikan diatas maka Kembali maka perbuatan Tergugat telah memenuhi alasan pencabutan pada point b yakni “orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha untuk mengambil jiwa (membunuh) si pemberi hibah atau kejahatan lain terhadap si penghibah” sehingga oleh karena niat jahat Tergugat yang membalikan nama akta hibah bukan kepada anak si Penggugat yakni Fatima Wati Binti Inam Koho melainkan dibuatkan atas namanya yakni Barry Fabriansyah memperjelas pula keinginan untuk melakukan suatu usaha untuk mengambil jiwa si pemberi hibah juga dengan adanya Bukti Surat Akta Pernyataan Pembatalan Akta Hibah Nomor 03 Tanggal 5 Juni 2020 yang menjadi dasar dalam putusan parkara Aquo yang mana sudah ada pembatalan Hibah Oleh notaris yang membuat akta hibah tersebut. Sehingga menurut penulis hakim mengambil keputusan yang seadil-adilnya sesuai dengan kutipan kalimat dari Filsafat Herakleitos yakni Konsep "Panta Rhei" dalam hukum progresif yang sering diusung oleh Satjipto, Hukum progresif adalah pendekatan yang mengutamakan konteks manusia dan kesejahteraan masyarakat. ¹⁶

5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian terhadap Putusan Nomor 298/Pdt.G/2021/PN/Kupang, dapat disimpulkan bahwa meskipun Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut

¹⁵ Pasal 1688 KUHPdata

¹⁶ Salasa Faridatun Hasanah, A. Khumiaidi, Muhammad Iqbal, "Konstruksi Hukum Progresif; urigensinya dalam penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah", Jurnal Ekonomi Syariah, Vol.2. No.2, Desember 2021, hal 110.

Tergugat II masing-masing memiliki alasan atas keterlibatannya dalam proses hibah tanah, terdapat kejanggalan yang melemahkan posisi Tergugat dan Turut Tergugat I. Penandatanganan akta hibah dilakukan di rumah Penggugat bukan di kantor PPAT tanpa kehadiran dua orang saksi, serta isi akta tidak dibacakan dan dijelaskan kepada para pihak. Hal ini memberi keuntungan kepada Penggugat dalam memenangkan perkara sementara itu, Turut Tergugat II hanya bertindak secara administratif sesuai prinsip hukum publikasi negatif yang menegaskan bahwa penertiban sertifikat tanah tidak menjamin kebenaran materil melainkan hanya mencatat data formal yang diberikan oleh para pihak sehingga BPN tidak bertanggung jawab atas substansi hibah tersebut. Selain itu dalam proses persidangan terungkap bahwa Tergugat memenuhi unsur dalam pasal 1688 KUHPerdara huruf b dan diperkuat dengan adanya Akta Pernyataan Pembatalan Akta Hibah Nomor 03 Tanggal 5 Juni 2020 yang dibuat oleh notaris yang sama. Oleh karena itu, Pertimbangan Hakim dalam putusan ini sudah memenuhi tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian, dan kemanfaatan, dengan menekankan pada keadilan substansif. Hakim mengambil pendekatan hukum progresif sebagaimana konsep “Panta Rhei” yang diusung oleh Satjipto Rahardjo.

Referensi

- Amalia Sholikhah, Sulastriyono, “Tanggung Jawab PPAT Penerima Protokol Terhadap Akta PPAT Pemberi Protokol yang digugat di Pengadilan”, *Jurnal Hukum Tora*, Volume 8, Issue 3, 2022.
- Elizabeth Anjani Putri Hariyanto, “Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah Yang Dibatalkan Pengadilan”, *Syntax Literate*, 2021.
- Febrianti. B, Wahid Haddade, Musyfica Ilyas, “Hibah yang ditarik Kembali Perspektif Hukum Islam dan KUHPerdara”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab*, Vol. 2, No. 3, 2021.
- Kevin Kurniawan, Hanafi Tanawijaya, “Kekuatan Hukum Akta Hibah Atas Tanah dan Bangunan Menurut Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 236/Pdt/G/2022/PN.BKS)”, *Unes Law Review*, Vol.6 No.2, 2023.
- Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Putri T. L. C. Situmeang, “Analisis Hukum Tentang Pembatalan Hibah”, *Premise Law Jurnal*, Vol. 12, Maret 2015.
- Salasa Faridatun Hasanah, A. Khumiaidi, Muhammad Iqbal, “Konstruksi Hukum Progresif; urigensinya dalam penyelesaian sengketa ekonomi syari’ah”, *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol.2. No.2, Desember 2021.
- Sigid Sapto Nugroho, “Hukum Waris Adat di Indonesia”, Solo, Pustaka Iltizam, 2016.

Siti Khurfatul jannah, Destri Budi Nugrahen, Pertimbangan Hakim Memutus Akta Hibah yang dikeluarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Tahun 2009-2017), *Istinbath Jurnal Hukum*, Vol.18,No.2, Desember 2021.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Penerbit Alumni, 2019.

W Erlank, "Rethinking Terra Nullius And Property Law In Space", Vol.18 No. 7, (2015).

Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 7 Tentang Peradilan Agama

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Pasal 50 Undang-undang Nomor 7 Tentang Peradilan Agama

PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah

PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan PPAT