

**ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP AKTA
HIBAH AKIBAT PEMALSUAN DAN PENYALAHGUNAAN
KEWENANGAN YANG DILAKUKAN NOTARIS**

Oleh:

Ika Septiyana Rahmah, I Ketut Oka Setiawan

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

Ika.sptyn@gmail.com

ABSTRAK

Hak atas kebendaan termasuk benda tetap (tanah) hanyalah dapat dilakukan bagi pemegang haknya. Namun pada praktek ada pihak yang tidak berhak melakukan perbuatan sebagai pemilik atas benda itu dengan melakukan peralihan hak atas tanah dengan tujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain melalui pembuatan akta hibah oleh Notaris. Sehubungan dengan adanya perbuatan Tergugat I yang melakukan pemalsuan surat pernyataan penyerahan sebidang tanah sebagai dasar untuk membuat akta hibah oleh Notaris Tergugat II. Kemudian tanah tersebut dialihkan kepada pihak lain atas dasar akta hibah cuma-cuma yang dibuat Notaris. Akta hibah Notaris tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah, hanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Perbuatan tersebut jelas dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Sehingga akta hibah yang dibuat berdasarkan kewenangan Notaris tersebut akibatnya menjadi batal demi hukum karena mengandung *causa* yang tidak halal yaitu pemalsuan surat, dan akibatnya sertifikat hak guna bangunan nomor 232 Tahun 2000 atas nama PT. Pos Indonesia Palangka Raya yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Kata Kunci: Perbuatan melawan hukum, Notaris, Akta Hibah, Pembatalan Akta.

ABSTRACT

Property rights including fixed objects (land) can only be exercised by the holder of the right. However, in practice there are parties who do not have the right to act as the owner of the object by transferring land rights with the aim of transferring ownership rights to the land from the owner to another party through making a gift

deed by a Notary. In connection with the actions of Defendant I in falsifying a statement of handover of a plot of land as a basis for making a deed of gift by Defendant II's Notary. Then the land was transferred to another party on the basis of a free grant deed made by a notary. A notary grant deed cannot be used as a basis for transferring land rights, only a deed by a Land Deed Making Officer (PPAT) can be used as a basis for transferring land rights. This act can clearly be said to be an unlawful act. So the grant deed made under the authority of the Notary as a result becomes null and void because it contains unlawful causes, namely forgery of documents, and as a result the certificate of building use rights number 232 of 2000 is in the name of PT. Pos Indonesia Palangka Raya issued by the National Land Agency (BPN) does not have binding legal force.

Keywords: *Act against the law, Notary, Deed of Grants, Cancellation of Deeds.*

A. LATAR BELAKANG

Hak atas tanah dapat beralih dari pemegang hak atas tanah yang lama kepada pemegang hak atas tanah yang baru, yang dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹ Hak atas tanah ini dapat diperoleh oleh masyarakat Indonesia yang diatur dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu:

“Tiap warga negara Indonesia, memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta berhak pula untuk memanfaatkan hasilnya”.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dengan sengaja melalui perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, atau pewarisan yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Disamping itu, hak atas tanah juga berpindah secara otomatis kepada ahli warisnya apabila pewaris meninggal dunia tanpa adanya perbuatan hukum yang disengaja.

Pasal 832 ayat (1) KUHPerdata yaitu, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama. Menurut Pasal 833 KUHPerdata para ahli waris dengan sendirinya karena hukum mendapat hak

¹ Issabela Marcelina, Yogi Agus Setyanto, *Pembatalan Akta Hibah Notaris/PPAT Dilandasi Alas Hak Tidak Sah* (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1298K/PDT/2019, Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Universitas Indonesia, 2022, hlm. 3199.

milik atas semua barang. Semua hak dan semua piutang orang meninggal.² Berdasarkan pasal tersebut maka anak sebagai ahli waris berhak atas tanah warisan.

Sebagaimana yang dimaksud di atas bahwa, peralihan hak atas tanah kepada orang lain dapat dilakukan melalui hibah. Pasal 1666 ayat (1) KUHPdata, hibah merupakan suatu perjanjian yang mana penghibah, selama hidupnya dengan cuma-cuma tanpa dapat ditarik kembali, untuk keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan tersebut. Hibah tersebut hanya dapat dilakukan antara orang-orang yang masih hidup. Jadi pada dasarnya hibah merupakan suatu bentuk perbuatan hukum yang dilakukan pemilik hak atas tanah, yang dilakukan secara sukarela/bebas kepada orang lain yang ia kehendaki.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah adalah hibah atas tana yang hanya dapat dilakukan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, bahwa legalitas peralihan hak atas tanah melalui mekanisme hibah wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini yang menjadi hibah sebagai satu dari delapan perbuatan hukum lainnya yang aktanya menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti jual beli, tukar-menukar, pemberian hak tanggungan, dan sebagainya.

Sebagaimana pada penelitian ini akta hibah atas tanah dibuat berdasarkan kewenangan Notaris bukan berdasarkan kewenangan PPAT. Apakah Notaris dapat membuat akta hibah atas tanah?

Notaris yaitu sebagai profesi yang mulia dan terhormat (*officium Nobile*) di masyarakat, dianggap sebagai seseorang yang dapat diandalkan, termasuk segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkan merupakan benar serta sebagai

² Said Ali Assagaff, Wira Franciska, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*, Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Universitas Pancasila, 2021, hlm. 158.

pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.³ Dimana akta otentik tersebut dibuat oleh Notaris dengan mengkonstantir keinginan para pihak serta harus mengedepankan prinsip kehati-hatian, cermat, dan teliti agar tidak terjadi kesalahan dikemudian hari.

Namun pada praktek, seringkali Notaris yang berwenang membuat akta otentik tidak mengedepankan prinsip kehati-hatian, justru ikut terseret karena memanfaatkan celah hukum dengan melakukan perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu kehendak dan pernyataan kehendak yang sengaja ditunjukan untuk menimbulkan akibat hukum.⁴ Pembuatan akta hibah dalam kasus ini mengandung unsur perbuatan melawan hukum. Sebagaimana yang diatur Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut”.

Sebagaimana contoh kasus yang penulis angkat dalam penulisan tesis ini, yaitu didasari oleh Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor 112/Pdt.G/2021/PN.Plk. Diketahui bahwa gugatan ini diajukan oleh ahli warisnya yang bernama Eske Winneke Jofriany yang merupakan ahli waris dari alm Aswi Damen yang telah meninggal dunia tanggal 12 Juli 1993, dan alm Anneke Jemmy Lolowang yang telah meninggal dunia 1 Februari 2018.

Bermula pada tahun 1996, ibu penggugat yang bernama Anneke Jemmy Lolowang baru mengetahui jika Sertifikat Hak Pakai Nomor 753/Palangka Raya, tahun 1984 atas nama dirinya habis masa berlakunya. Kemudian ia meminta tolong/memberikan kuasa kepada Riduan (Tergugat I) untuk memperpanjang masa berlaku Sertifikat Hak Pakai Nomor 753/Palangka Raya, tahun 1984 yang telah habis pada 18 April 1994. Kemudian ibu dari penggugat

³ Tan Thing Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Cetakan Pertama, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1994), hlm. 219.

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Penerbit Liberty, 2007), hlm. 51.

mengirimkan Sertifikat Hak Pakai atas nama dirinya yang asli kepada Riduan (Tergugat I) dan mengirimkan uang untuk biaya perpanjangan.

Namun Riduan (Tergugat I) tidak menjalankan kuasa yang diberikan ibu penggugat untuk memperpanjang sertifikat hak pakai tersebut, justru membuat sendiri surat pernyataan penyerahan sebidang tanah tertanggal 24 Maret 1996, seolah-olah ibu dari penggugat telah memberikan kuasa untuk menghibahkan sebidang tanah hak pakai miliknya kepada Riduan (Tergugat I). Kemudian Riduan (Tergugat I) pergi ke Notaris Notaris Suwoto, S.H (Tergugat II) untuk meminta dibuatkan akta hibah cuma-cuma nomor 03 Tahun 1996.

Kemudian, sebidang tanah hak pakai tersebut dijual oleh (Tergugat I) kepada PT. Pos Indonesia Palangka Raya selaku (Turut Tergugat II), dengan dasar Akta Hibah cuma-cuma Nomor 03 Tahun 1996 yang dibuat oleh Notaris (Tergugat II). Kemudian Ibu penggugat mengajukan surat permohonan penangguhan proses peningkatan Hak Pakai ke Hak Guna Bangunan atas nama PT. Pos Indonesia Palangka Raya (Turut Tergugat II) kepada BPN Kota Palangka Raya (Turut Tergugat I), namun tidak pernah menanggapi, dan justru tetap menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 232/Palangka Raya Tahun 2000 atas nama PT. Pos Indonesia Palangka Raya.

Hak atas kebendaan termasuk benda tetap (tanah) hanyalah dapat dilakukan bagi pemegang haknya namun pada praktek ada pihak yang tidak berhak melakukan perbuatan sebagai pemilik atas benda itu melalui jalur hibah.

Berdasarkan latar belakang permasalahan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kualifikasi perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara atas perkara peralihan hak atas tanah melalui akta hibah?
2. Apakah akibat hukum dari akta hibah yang dinyatakan batal demi hukum atas status kepemilikan dan penguasaan objek hibah berupa tanah hak pakai?
- 3.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian normatif yang pada hakikatnya mengkaji hukum yang di konsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang.⁵ Penelitian ini berbentuk yuridis normatif karena mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang mengenai bagaimanakan terjadinya perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta hibah hak atas tanah dan apa akibat akta hibah yang telah dibuat berdasarkan perbuatan melawan hukum.

C. HASIL PENELITIAN

1. Kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum Menurut Pasal 1365 KUHPerdata

Perbuatan melawan hukum yang termasuk dalam tindakan yang melanggar hak subjektif orang lain yang diakui oleh Undang-Undang, termasuk namun tidak terbatas pada hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*), hak harta kekayaan, serta hak atas kebebasan dan kehormatan. Selain itu, tindakan yang juga tidak memenuhi standar kehati-hatian dan kepatuhan dalam kehidupan bermasyarakat (*zorgvuldigheid*) dipandang sebagai perbuatan melawan hukum.⁶

Maka dapat ditarik kesimpulan, apabila seseorang melakukan perbuatan yang merugikan pihak lain, tidak secara melanggar pasal dari hukum yang tertulis maka masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena perbuatannya bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam pergaulan masyarakat ini tentunya tidak tertulis, namun diakui dalam masyarakat yang bersangkutan.

Menurut Munir Fuady, perbedaan antara perbuatan melawan hukum dalam hukum pidana dan hukum perdata terletak pada karakter masing-

⁵ Soerjono Soekanto, (*Pengantar Penelitian Hukum*), (Jakarta: UI-Press, 2010), hlm. 11.

⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 1.

masing, seperti hukum pidana yang bersifat publik dan hukum perdata yang bersifat privat. Dalam hukum pidana, perbuatan pidana dinilai sebagai pelanggaran terhadap kepentingan umum, sedangkan hukum perdata pelanggaran tersebut dibatasi kepentingan individu.

Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perbuatan melawan hukum dapat dilihat baik dalam ranah hukum pidana maupun dalam ranah hukum perdata. Sehingga dapat ditemui istilah melawan hukum pidana begitupun melawan hukum perdata. Dalam konteks itu, jika dibandingkan maka kedua konsep melawan hukum tersebut memperlihatkan adanya persamaan dan perbedaan. Pada kasus ini, menitikberatkan pada perbuatan melawan dalam ranah hukum perdata khususnya dalam hal pertanahan yang dijadikan objek hibah, yaitu sebidang tanah bersertifikat hak pakai nomor 753/Palangka Raya Tahun 1984.

Berdasarkan duduk perkara serta pertimbangan majelis hakim dalam memberikan putusan yang telah diuraikan sebelumnya, penulis akan menganalisa terjadinya suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Pada perkara ini, penggugat mengajukan permohonan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Pengadilan Negeri Palangka Raya atas dasar adanya peralihan hak atas tanah secara tanpa hak melalui pembuatan akta hibah cuma-cuma Nomor 03 Tahun 1996 dari Tergugat II atas permintaan Tergugat I terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. G. Obos Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, yang memiliki batas utara berbatasan dengan jalan raya G. obos, batas selatan berbatasan jalan, batas timur berbatasan tanah milik Trifatmawati, batas barat berbatasan tanah milik Mariun.

Tanah dijadikan salah satu sumber kebutuhan dalam hidup manusia yang harus dipenuhi, sehingga peralihan hak atas tanah banyak terjadi, salah satu upaya peralihak hak atas tanah tersebut melalui jalur hibah. Hibah yaitu pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak

penerima pemberian, dan pemberian hibah itu dilangsungkan pada saat pemberi masih hidup.⁷

Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, perbuatan melawan hukum memiliki 4 (empat) kriteria, yaitu:

1) Adanya perbuatan

Perbuatan melawan hukum diawali adanya perbuatan yang melanggar undang-undang, melanggar hak orang lain yang telah dijamin hukum, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, dan kesusilaan. Suatu perbuatan di sini dapat berarti berbuat sesuatu ataupun tidak berbuat sesuatu.

Berdasarkan petitum ke 2 (dua) menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*).

Pertimbangan hakim menyatakan berupa Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah dan Akta Pemberian Hibah cuma-cuma nomor 03 Tanggal 12 November Tahun 1996 dapat dilihat bahwa tanda tangan pemberi hibah ibu Anneke Jemmy Lolowang sangat berbeda/tidak sama.

Menurut penulis, setuju dengan pertimbangan hakim di atas karena perbuatan Tergugat I yang tidak menjalankan kuasa dari ibu penggugat untuk memperpanjang sertifikat hak pakai yang telah habis masa berlakunya yang seharusnya dilakukan di Kantor Pendaftaran Tanah (KPT), justru melakukan pemalsuan Surat Pernyataan Penyerahan sebidang tanah yang dibuat sendiri oleh Tergugat I, seolah-olah ibu penggugat telah memberikan kuasa untuk menghibahkan tanah

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm. 90.

miliknya kepada Tergugat I dengan memalsukan identitas, tanda tangan ibu penggugat dan isi surat tersebut palsu. Surat pernyataan palsu tersebut sebagai dasar dibuatnya akta hibah cuma-cuma nomor 03 Tahun 1984 oleh Notaris (Tergugat II) yang kemudian oleh Tergugat I tanah tersebut dijual kepada PT. Pos Indonesia Palangka Raya.

Kemudian Tergugat II menerbitkan akta hibah nomor 03 Tahun 1996 atas dasar surat pernyataan palsu yang dibuat Tergugat I tanpa melakukan pengecekan bahwa sertifikat hak pakai tersebut masa berlakunya telah habis.

2) Adanya kesalahan

Kesalahan dapat diartikan kelalaian melakukan suatu perbuatan. Menurut hukum perdata seseorang dapat dikatakan bersalah jika telah melakukan/tidak melakukan perbuatan yang seharusnya dihindari yang seharusnya dapat diperkirakan secara objektif dalam keadaan tertentu apakah perbuatan tersebut dilakukan atau tidak dilakukan.

Mejelis hakim berpendapat dari pertimbangan di atas, perbuatan Tergugat II yang memberikan akta hibah nomor 03 tahun 1996 kepada Tergugat I, bertentangan dengan hak subjektif orang lain dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian. Dengan demikian Petitum 2 (dua) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan. Majelis hakim mengadili, menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).

Menurut penulis, sikap Notaris (Tergugat II) telah keliru menerapkan kewenangannya untuk membuat akta hibah nomor 03 Tahun 1996 yang seharusnya dibuat berdasarkan kewenangan PPAT, serta tidak melakukan pengecekan sertifikat hak pakai yang telah habis masa berlakunya telah bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian. Sebagaimana pada penelitian ini tanah tersebut dijual oleh Tergugat I kepada PT. Pos Indonesia Palangka Raya. Akta hibah Notaris tidak dapat dijadikan dasar peralihan objek tanah, melainkan harus dibuat dibawah kewenangan PPAT.

Hakim dalam putusan ini tidak memutuskan berdasarkan kewenangan bertindak untuk membuat akta hibah atas tanah tersebut, yang seharusnya dibuat berdasarkan kewenangan PPAT, namun pada putusan ini hakim seolah-olah membenarkan bahwa akta hibah atas tanah dapat dilakukan di bawah kewenangan Notaris.

Sehingga Notaris (Tergugat II) telah melanggar Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat pembuat Akta Tanah, yaitu:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagai kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan ruman susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yakni:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (imbren);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
 - g. Pemberian hak tanggungan;
 - h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Sedangkan Notaris diberikan kewenangan untuk membuat akta pertanahan berdasarkan Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, namun akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dimaksud adalah akta-akta selain dari 8 (delapan) akta yang menjadi kewenangan PPAT karena hibah notaris tidak dapat dijadikan suatu dasar peralihan hak hibah atas tanah, sehingga tidak

tepat jika akta hibah nomor 03 Tahun 1996 dibuat berdasarkan kewenangan Notaris.

Merujuk pada *Asas "Lex Posterior Derogat Legi Priori"*, yaitu peraturan yang baru mengesampingkan peraturan yang lama dengan tujuan untuk mencegah ketidakpastian hukum yang mungkin timbul manakala terdapat 2 (dua) peraturan yang sama. Maka kesimpulannya yang dapat membuat akta hibah atas tanah adalah PPAT mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat pembuat Akta Tanah.

Peralihan hak atas tanah harus dituangkan dalam suatu akta dan dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Untuk mendapatkan kepastian dan kekuatan pembuktian hukum yang optimal, peralihan hak tanah tersebut harus didaftarkan dan dicatat pada buku tanah di kantor pertanahan. Sehingga, dokumen hukum tersebut dapat dijadikan kekuatan sebagai alat bukti yang sah dan kuat.

Menurut penulis Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada penelitian ini telah lalai dalam menjalankan jabatannya karena mengeluarkan sertifikat hak guna bangunan nomor 232 tanggal 2 Agustus 2000 atas nama PT. Pos Indonesia Palangka Raya tanpa ada dasar yang mendukung untuk peningkatan hak tersebut, karena dasar dijualnya tanah tersebut hanya berbentuk kwitansi jual beli antara Tergugat I dan Turut Tergugat II, akta hibah nomor 03 Tahun 1996 yang dibuat oleh Notaris dan sertifikat hak pakai masih nama ibu penggugat. Seharusnya BPN mengambil sikap untuk menolak karena dilihat dari konsideran UUJN, Notaris bukanlah partner kerja dari Kantor Pertanahan dalam urusan pertanahan. Hal ini berbeda dengan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat pembuat Akta

Tanah yang menegaskan bahwa PPAT merupakan partner kerja dari BPN dalam bidang pertanahan.

3) Adanya kerugian

Kerugian dapat terjadi karena adanya perbuatan, sifat kerugian yaitu kerugian materil dan imaterill. Kerugian materil dapat diartikan sebagai kerugian yang bersifat kebendaan (*zakelijk*), sedangkan kerugian imaterill yaitu bersifat tidak kebendaan yaitu berkaitan dengan sikap batin seseorang/psikologi seseorang yang ditimbulkan atas perbuatan pihak lain yang tidak bertanggung jawab. Pada posisinya, penggugat sebagai ahli waris menyatakan adanya kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yakni kerugian materill.

Kerugian dalam hal ini diperoleh penggugat selaku ahli waris dari pemilik tanah yaitu kehilangan hak atas tanah bersertifikat hak pakai nomor 753/Palangka Raya Tahun 1984 atas nama Anneke Jemmy Lolowang (ibu penggugat) yang merupakan peninggalan almarhum kedua orang tuanya yang didalamnya terdapat hak mutlak (*legitime portie*) anak sebagai ahli waris dan hak ini dilindungi undang-undang khususnya Pasal 913 KUHPerdara.

Kemudian kerugian paling besar dalam hal ini dialami juga oleh PT. Pos Indonesia Palangka Raya karena telah membeli sebidang tanah bersertifikat hak pakai nomor 753/Palangka Raya Tahun 1984 dari Tergugat I yang masa berlakunya telah habis.

4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Pasal 1365 KUHP Perdata hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian sehingga kerugian itu timbul disebabkan adanya perbuatan.⁸ Sebab perbuatan dalam peristiwa hukum ini ialah perbuatan Tergugat I yang melakukan pemalsuan surat pernyataan penyerahan sebidang tanah dan

⁸ *Ibid.*, hlm. 1899

menjual tanah milik ibu penggugat kepada PT. Pos Indonesia Palangka Raya dengan dasar akta hibah cuma-cuma nomor 3 Tahun 1996 yang dibuat Notaris Tergugat II yang bukan kewenangannya menjadi PPAT dan tanpa melakukan pengecekan sertifikat hak pakai yang telah habis masa berlakunya. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II jelas merugikan penggugat.

Akibatnya penggugat kehilangan hak atas tanah bersertifikat hak pakai nomor 753/Palangka Raya Tahun 1984 dan terlanggarnya hak mutlak penggugat karena hak atas tanah tersebut telah dikuasai oleh PT. Pos Indonesia Palangka raya yang telah dijual oleh Tergugat I. Akibat perbuatan melawan hukum seperti yang telah diuraikan oleh penulis di atas dengan kerugian yang ditimbulkan sangat berkorelasi.

2. Akibat Hukum Akta Hibah Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Atas Status Kepemilikan dan Penguasaan Objek Hibah

Pada dasarnya hukum berfungsi sebagai sarana perlindungan terhadap kepentingan manusia yang diwujudkan dalam bentuk kaidah dan norma. Dalam hibah, hubungan hukum antara pemberi dan penerima hibah terjadi karena adanya perjanjian. Yangmana, pemberi hibah bertindak sebagai debitur dan penerima hibah bertindak sebagai kreditur. Hubungan hukum ini tetap tercipta meskipun hibah bersifat sepihak, karena pemberian hibah dilakukan tanpa imbalan apapun.

Akibat hukum merupakan akibat yang timbul karena perbuatan hukum sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.⁹ Akibat hukum juga dapat melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang melakukan tindakan hukum. Sebagaimana akibat hukum yang akan timbul yaitu keadilan bagi pihak yang dirugikan.

Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdara dijelaskan bahwa, hibah adalah perjanjian yang dilakukan oleh seseorang untuk menyerahkan suatu benda

⁹ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2007), hlm. 24.

secara cuma-cuma dan bersifat tidak dapat dicabut kembali kepada pihak lain yang menerima. Undang-undang hanya mengakui hibah itu terjadi diantara orang yang masih hidup. Sehingga, hibah dalam hukum perdata ialah pemberian sukarela berupa benda yang bersifat tetap yang dilakukan oleh pemberi hibah agar penerimaan hibah dapat menggunakan dan memiliki benda tersebut secara pribadi.¹⁰

Berdasarkan petitum ke 3 (tiga) menyatakan Akta Hibah Cuma-Cuma Nomor 03 Tahun 1996, yang dibuat oleh Tergugat II adalah batal demi hukum atau tidak mengikat secara hukum.

Pertimbangan hakim dalam perkara ini menyatakan berkaitan dengan Akta Hibah Nomor 03 tahun 1996, karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) sehingga produk Tergugat II berupa Akta Hibah Nomor 03 tahun 1996 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian Petitum angka 3 (tiga) dapat dikabulkan Majelis hakim mengadili, menyatakan akta hibah nomor 03 tahun 1996, yang dibuat Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Menurut penulis kurang tepat jika hakim menggunakan kata “akta hibah cuma-cuma”, karena hibah itu merupakan pemberian seseorang secara “cuma-cuma” yang telah dikendakinya. Kata yang tepat digunakan seharusnya “akta hibah”. Sebagaimana pembuatan akta hibah yang dibuat oleh Notaris ini tidak memenuhi kekuatan nilai pembuktian yang sempurna yaitu lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), formal (*formele bewijskracht*), materil (*materiele bewijskracht*), karena akta hibah tersebut dibuat dibawah kewenangan Notaris bukan kewenangan PPAT maka akta hibah nomor 03 Tahun 1996 tidak memenuhi unsur Pasal 1868 KUHPperdata, yaitu akta itu harus dibuat oleh (*door*) dihadapan (*ten overstaan*) pejabat umum yang berwenang, akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh

¹⁰ Syuhada, Muhammad Fikri, “Pembatalan Akta Hibah oleh Ahli Waris Setelah Putusan Pengadilan Agama”, Jurnal Hukum dan Kenotariatan Vol 3 Nomor 2 Agustus 2019, hlm 192.

undang-undang, pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Serta dalam proses pembuatan akta hibah tersebut memiliki unsur pemalsuan surat sehingga melanggar Pasal 1320 KUHPerdara, unsur-unsur syarat sahnya perjanjian yaitu akta hibah ini dibuat tanpa persetujuan dari ibu penggugat sehingga telah melanggar syarat subjektif yaitu “kesepakatan” yang berkaitan dengan dengan subjek atau pihak-pihak dalam perjanjian. Ketentuan umum yang mengandung pembatasan kebebasan individu, dituangkan dalam KUHPerdara pasal 1335 yang berbunyi: “Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”. Serta pembuatan akta hibah ini terdapat unsur pemalsuan surat sehingga telah melanggar syarat objektif yaitu “*causa* yang tidak halal”. Maka akibatnya akta hibah cuma-cuma nomor 03 Tahun 1996 ini menjadi batal demi hukum, “dianggap tidak pernah ada”.

Akibat dari akta hibah nomor 03 Tahun 1996 yang cacat hukum dalam pembuatannya dan dinyatakan batal demi hukum, maka penghibahan atas benda tidak bergerak yaitu objek tanah bersertifikat hak pakai nomor 753 Palangka Raya Tahun 1984 tersebut dapat ditarik kembali oleh pemberi hibah tersebut sebagaimana merujuk pada Pasal 1688 KUHPerdara, dan berakibat pada pengembalian objek hibah dalam keadaan semula sebelum dibuat perjanjian, yang merujuk pada Pasal 1691 KUHPerdara.

Berdasarkan petitum ke 4 (empat) menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 232 Tanggal 2 Agustus 2000 atas nama PT. Pos Indonesia Palangka Raya (Turut Tergugat II) adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Pertimbangan hakim dalam perkara ini menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 232 tanggal 2 Agustus Tahun 2000 atas nama PT Pos Indonesia Palangka Raya dibuat berdasarkan perbuatan Tergugat II yang memberikan Akta Hibah Nomor 3 tanggal 12 November Tahun 1996 kepada Tergugat I dan perbuatan tersebut melanggar hak bagian mutlak

(*legitieme portie*) anak sebagai ahli warisnya dan hak ini dilindungi undang-undang khususnya pasal 913 KUHPdata dan dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 232 tanggal 2 Agustus 2000 atas nama PT Pos Indonesia Palangka Raya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian Petitum angka 4 (empat) dapat dikabulkan.

Menurut penulis dasar dikeluarkannya sertifikat hak guna bangunan nomor 232 tanggal 2 Agustus 2000 oleh BPN atas nama PT. Pos Indonesia Palangka Raya sudah cacat dalam peningkatannya dari sertifikat hak pakai menjadi sertifikat hak guna bangunan, karena tidak ada dasar yang mendukung untuk peningkatan hak tersebut. Sebagaimana pada kasus ini, dijualnya sebidang tanah hak pakai nomor 753/Palangka Raya Tahun 1984 oleh Tergugat I kepada PT. Pos Indonesia Palangka Raya (Turut Tergugat II) hanya berbentuk yaitu kwitansi jual beli antara Tergugat I dan Turut Tergugat II, Akta hibah nomor 03 Tahun 1996 yang dibuat oleh Notaris bukan PPAT, dan Sertifikat hak pakai nomor 753/Palangka Raya Tahun 1984 masih atas nama ibu penggugat.

Seharusnya untuk pengalihan hak ini harus ada akta otentik yang dibuat dibawah kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mendukung seperti misalnya Akta Jual Beli (AJB). Sedangkan akta hibah yang dibuat dibawah kewenangan Notaris tidak dapat dijadikan pengalihan hak atas tanah, yang hanya dapat dijadikan pengalihan hak hanya akta yang dibuat oleh PPAT.

Hakim menyatakan menghukum Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk tunduk terhadap putusan perkara ini. Maksud dari tunduk terhadap putusan ini artinya, BPN selaku Turut Tergugat I harus melakukan perbuatan yaitu mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 232 Tahun 2000 yang dikeluarkan oleh BPN atas nama PT. Pos Indonesia dan mengembalikan status tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai lagi seperti semula.

Sanksi yang diberikan oleh hakim kepada PT. Pos Indonesia Palangka Raya (Turut Tergugat II) yaitu, objek hibah atas tanah yang saat ini dikuasai oleh PT. Pos Indonesia Palangka Raya (Turut Tergugat II) harus dikembalikan kepada penggugat yang merupakan ahli waris dari pemilik tanah yang berhak atas sebidang tanah bersertifikat hak pakai nomor 753/Palangka Raya Tahun 1984 tersebut.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan peneliti diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum dalam hal ini terjadi karena adanya pemalsuan Surat Pernyataan Penyerahan sebidang tanah oleh Tergugat I seolah-olah ibu penggugat telah menulis surat pernyataan itu sendiri. Surat pernyataan palsu tersebut sebagai dasar dibuatnya akta hibah nomor 03 Tahun 1996 oleh Notaris (Tergugat II). Kemudian tanah tersebut dijual kepada PT. Pos Indonesia Palangka Raya atas dasar akta hibah yang dibuat Notaris. Sedangkan perbuatan Notaris (Tergugat II) yang membuat akta hibah telah lalai karena tidak melakukan pengecekan sertifikat hak pakai yang telah habis masa berlakunya, dan sikap Notaris (Tergugat II) telah keliru dalam menerapkan kewenangannya, seharusnya akta hibah atas tanah dibuat berdasarkan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat pembuat Akta Tanah. Akta hibah Notaris tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak.
2. Akibatnya dalam hal ini karena dalam proses pembuatan akta hibah tersebut mengandung unsur pemalsuan surat pernyataan penyerahan sebidang tanah, maka akta hibah nomor 03 Tahun 1996 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, yaitu akta hibah dibuat tanpa persetujuan dari ibu penggugat sehingga melanggar “syarat subjektif” yaitu kesepakatan. Serta pembuatan akta hibah ini terdapat unsur pemalsuan surat sehingga melanggar “syarat objektif” yaitu *causa* yang tidak halal.

Akibatnya akta hibah menjadi batal demi hukum. Dengan dibatalkannya akta hibah tersebut maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 232 Tahun 2000 atas nama PT. Pos Indonesia Palangka Raya yang dikeluarkan BPN tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, setelah hakim mengabulkan tuntutan penggugat seluruhnya, akibatnya penggugat memiliki kembali hak atas tanah tersebut.

D. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991).
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005).
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Penerbit Liberty, 2007).
- Soerjono Soekanto, *(Pengantar Penelitian Hukum)*, (Jakarta: UI-Press, 2010).
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2007).
- Sudikno Mertokusumo, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2010.
- Tan Thing Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Cetakan Pertama, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1994).
- Widya Anggraeni, *Tanggung Gugat Pemberi Hibah Akibat Pembatalan Hibah*, Universitas Airlangga, Surabaya, 2006.

2. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 8, Jakarta, 1976.
- Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria*.
- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*.
- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 01 Tahun 1974 Tentang Perkawinan*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Jurnal

Issabela Marcelina, Yogi Agus Setyanto, *Pembatalan Akta Hibah Notaris/PPAT Dilandasi Alas Hak Tidak Sah* (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1298K/PDT/2019, Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Universitas Indonesia, 2022.

Said Ali Assagaff, Wira Franciska, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*, Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Universitas Pancasila, 2021.

Syuhada, Muhammad Fikri, *“Pembatalan Akta Hibah oleh Ahli Waris Setelah Putusan Pengadilan Agama”*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan Vol 3 Nomor 2 Agustus 2019.