

Akta Perikatan Hibah dan Akta Kuasa Hibah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia

Gangsar Prasetyo

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Yogyakarta Indonesia
20921017@students.uii.ac.id

Key Word:	Abstract
Deed, Grant Agreement, Grant Power of Attorney	<i>This research discusses how land law is regulated in Indonesia in regards to obligation deeds and power-granting deeds? and what is the validity of the transfer of land rights based on the obligation deed and power-granting deed? This is a normative juridical research using conceptual and statutory approaches that utilised secondary data which were then analyzed using a qualitative method, namely research procedures that produce descriptive data. The results of this research indicate that there is no article in a statutory regulation that specifically regulates the preparation of deeds of engagement and deeds of power of attorney. Therefore, the use of obligation deeds and power-granting deeds as support or bridge to the making of grant deeds by PPAT is permitted. The making of these two deeds is permitted as long as the process of making them complies with statutory regulations, including the Civil Code, UUJN, and UUJN Amendments. The validity of a transfer of land rights over a grant is influenced by whether or not the obligation deed or the power-granting deed is valid. Whether the obligation deed and power-granting deed are valid refers to ithe process of making them which must comply with Article 1320 of the Civil Code on the conditions for the validity of an agreement. This is because the obligation deed and power-granting deed can be categorized as agreements</i>

Kata-kata Kunci:	Abstrak
Akta, Perikatan Hibah, Kuasa Hibah	Penelitian ini membahas bagaimana pengaturan hukum pertanahan di Indonesia tentang akta perikatan dan akta kuasa hibah? serta bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah yang didasari oleh akta perikatan dan akta kuasa hibah? Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan konseptual dan perundang-undangan, menggunakan data sekunder yang kemudian dianalisis dengan metode pendekatan kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif. Hasil penelitian ini yaitu tidak ada pasal dalam suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur khusus mengenai pembuatan akta perikatan dan akta kuasa hibah. Oleh karena itu maka penggunaan akta perikatan dan akta kuasa hibah sebagai penunjang atau jembatan menuju pembuatan akta hibah oleh PPAT diperbolehkan. Pembuatan kedua akta tersebut diperbolehkan selama dalam proses pembuatannya mematuhi peraturan perundang-undangan, diantaranya KUHPerdara, UUJN, dan UUJN Perubahan. Keabsahan suatu peralihan hak atas tanah hibah, dipengaruhi oleh sah atau tidaknya pembuatan akta perikatan atau akta kuasa hibah. Sah atau tidaknya akta perikatan dan akta kuasa hibah, apabila dalam proses pembuatannya memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Dikarenakan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat dikategorikan sebagai perjanjian.

Pendahuluan

Proses pendaftaran peralihan melalui hibah dilakukan melalui Kantor Pertanahan dengan menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT. Bentuk dari akta PPAT tersebut harus sesuai dengan ketentuan 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 (Perkaban Nomor 8 Tahun 2012). Proses peralihan hibah tersebut dilaksanakan dengan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima hak atas tanah dan pengalihan itu dilangsungkan pada saat pemberi hak atas tanah masih hidup.

Dalam perkembangan mengenai proses hibah, terdapat salah satu jenis perjanjian baru dan sedang berkembang dalam praktik kenotariatan yaitu perjanjian perikatan hibah dan perjanjian kuasa hibah.¹ Kedua perjanjian ini dapat dikatakan lahir dari adanya sifat keterbukaan dalam buku III BW (Burgerlijk Wetboek) yang memberikan kebebasan seluas-luasnya pada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian dengan isi dan bentuk apa saja, dengan pengecualian tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang terdapat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Jenis perjanjian ini belum banyak digunakan oleh masyarakat, tetapi perjanjian perikatan hibah ini dapat digunakan apabila terdapat kendala bagi seseorang yang ingin menghibahkan tanahnya tetapi tidak dapat menghibahkannya secara langsung melalui akta hibah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).²

Berdasarkan penjelasan di atas, bahwa perjanjian perikatan hibah dan perjanjian kuasa hibah merupakan perjanjian pendahuluan antara pemberi dan penerima hibah sebelum perjanjian hibah sesungguhnya melalui akta PPAT dibuat. Proses pembuatan kedua perjanjian tersebut dibuat dengan menghadap Notaris. Tindakan tersebut dapat dilakukan oleh penerima hibah sendiri atau oleh seorang kuasa yang dikuasakan padanya. Adanya perjanjian baru yang dapat digunakan dalam proses hibah, tetap harus memenuhi tujuan dari adanya hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Hal ini berguna agar pihak pemberi dan penerima hibah dapat memperoleh perlindungan hukum dan tidak menimbulkan masalah dikemudian hari yang merugikan pihak pemberi hibah ataupun penerima hibah.

Adanya akta perikatan hibah dan kuasa hibah yang telah dijelaskan di atas, dapat dikatakan sebagai perkembangan keilmuan dibidang hukum. Dalam hal ini, pada praktiknya belum semua pihak yang dapat menerima penggunaan kedua akta tersebut sebagai akta pendukung dalam pembuatan akta hibah salah satunya adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.³ Hal tersebut dikarenakan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan suatu hal yang baru di Kantor Pertanahan.⁴ Salah satu Kantor Pertanahan yang dapat menerima penggunaan akta perikatan hibah dan kuasa hibah

¹ Wawancara dengan Astrid Paramitha, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, 6 Februari 2023.

² *Ibid.*

³ Wawancara dengan Sulis, Staff Peralihan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 8 Juni 2023.

⁴ *Ibid.*

sebagai pendukung dalam pembuatan akta hibah yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.⁵

Oleh karena itu, karena akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat dikatakan sebagai akta pendukung dalam proses pembuatan akta hibah PPAT dan belum semua Kantor Pertanahan yang dapat menerima penggunaan akta tersebut, maka penulis mengangkat judul tentang “Akta Perikatan Hibah dan Akta Kuasa Hibah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia”.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan akta perikatan hibah dan akta kuasa dalam Sistem Hukum pertanahan di Indonesia?
2. Bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah karena hibah yang didasari dengan adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah?

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan akta perikatan hibah dan akta kuasa dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan peralihan hak atas tanah karena hibah yang didasari dengan adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah.

Metode Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis normatif (*normative legal research*). Menggunakan pendekatan konseptual dan perundang-undangan. Data yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, buku maupun jurnal terkait, serta data yang diperoleh melalui wawancara dengan narasumber yaitu dosen, Notaris dan Kantor Pertanahan sebagai data pendukung. Data yang diperoleh kemudian diolah untuk dianalisis guna menjawab permasalahan yang diangkat dalam penulisan hukum ini dengan metode pendekatan kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Akta Perikatan Hibah dan Akta Kuasa dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia

Pasal 1666 KUHPer menjelaskan bahwa pengertian hibah adalah “Suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia hibah berarti pemberian (dengan sukarela) dengan mengalihkan hak atas sesuatu kepada orang lain.⁶ Menurut Subekti, hibah disebut pemberian (*Schenking*), yaitu suatu perjanjian (obligator)

⁵ Wawancara dengan Astrid Paramitha, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, 6 Februari 2023.

⁶ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010, hlm. 127.

di mana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma-cuma (*omniet*) secara mutlak (*onherrop elijk*) memberikan benda kepada pihak lainnya, sebagai suatu perjanjian, sehingga pemberian (*schenking*) itu seketika mengikat dan tidak dapat dicabut kembali dengan serta merta menurut kehendak satu pihak.⁷ Hibah dalam pengertian umum berarti suatu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, dengan proses memberikan tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada orang lain yang merupakan pemberian dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan dengan sukarela, tanpa ada kontra prestasi dari pihak penerima pemberian tersebut, dan pemberian tersebut dilakukan pada saat pemberi hibah masih hidup.⁸

Perbuatan hukum hibah tanah yang dilakukan setelah lahirnya PP Nomor 24 Tahun 1997, harus dilakukan dengan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Suatu perbuatan hukum hibah dapat dikatakan mengikat dan mempunyai akibat hukum, apabila dinyatakan dengan kata-kata yang tegas oleh penerima hibah atau dengan suatu akta autentik yang memberikan kuasa kepada orang lain.⁹ Penjelasan tersebut tercantum dalam Pasal 1683 KUHPerdara.

Seiring dengan perkembangan proses peralihan hibah, maka muncul akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah. Akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan akta yang dapat dibuat oleh Notaris. Adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah yang dibuat oleh Notaris, berasal dari kewenangan yang dimiliki oleh Notaris khususnya yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) UU Jabatan Notaris Perubahan. Dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah yang dibuat oleh Notaris, harus sesuai dengan apa yang tercantum dalam UU Jabatan Notaris Perubahan, salah satunya Pasal 38 yang mengatur tentang bagian-bagian akta yang ada dalam akta notariil.

Dalam peralihan melalui hibah, tanah merupakan suatu benda tidak bergerak yang dapat dijadikan sebagai objek hibah. Proses peralihan hak atas tanah melalui hibah harus dilakukan dengan akta hibah yang dibuat oleh PPAT. Penjelasan tersebut terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (PP PPAT Perubahan). Akta hibah PPAT tersebut kemudian diajukan kepada Kantor Pertanahan untuk menjadi ukti peralihan hak atas tanah melalui hibah. Dalam hal ini terdapat permasalahan yang muncul apabila pemberi hibah dan penerima hibah tidak dapat segera melaksanakan penghibaan secara langsung di hadapan PPAT.

Pada saat ini untuk menghadapi adanya permasalahan tersebut di atas, maka dalam pelaksanaannya para pihak melakukan pembuatan suatu perjanjian atau kesepakatan pendahuluan sebelum dibuatkannya akta hibah mengenai tanah yang ingin dihibahkan tersebut.¹⁰ Dalam praktik kenotariatan hal tersebut biasa disebut dengan pembuatan akta pengikatan hibah dan akta kuasa hibah yang dibuat dengan akta notaris.¹¹ Pembuatan tersebut dilakukan untuk mensiasati agar hibah bisa tetap

⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Cet. Kesebelas*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 5.

⁸ C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta 2002, hlm. 252.

⁹ R. Subekti dan R. Tjirosudibjo, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm. 438.

¹⁰ Wawancara dengan Astrid Paramitha, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, 6 Februari 2023.

¹¹ *Ibid.*

dilakukan dikemudian hari, oleh karena itu pemberi hibah dan penerima hibah sepakat untuk membuat perjanjian perikatan hibah dan perjanjian kuasa hibah sebelum dilakukannya pembuatan akta hibah oleh PPAT.

Menurut penulis, dalam hukum pertanahan memang tidak ada peraturan yang spesifik mengatur mengenai akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, akan tetapi akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat dikaitkan dengan pengaturan mengenai pendaftaran tanah. Akta perikatan dan akta kuasa hibah merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya pembuatan akta hibah oleh PPAT dan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu dengan adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat dianggap bahwa hak kepemilikan yang dialihkan dengan perbuatan hukum hibah belum beralih kepada penerima hibah.

Pasal 1683 BW menjelaskan bahwa perbuatan peralihan hak kepemilikan melalui hibah harus dinyatakan secara tegas, salah satunya dilakukan dengan pembuatan akta hibah oleh PPAT. Pembuatan akta hibah oleh PPAT, kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan yang selambat-lambatnya 7 hari. Penjelasan tersebut terdapat dalam Pasal 40 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Dikarenakan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan jembatan menuju pembuatan akta hibah, maka penulis menganggap bahwa adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat dikaitkan dengan peraturan pendaftaran tanah.

Dalam hal ini, tidak ada kata spesifik dalam PP Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dilarang dalam penggunaannya untuk jembatan sebelum pembuatan akta hibah PPAT. Oleh karena itu, menurut penulis akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat digunakan sebagai pelengkap sebelum dibuatkannya akta hibah oleh PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Tidak adanya larangan mengenai pembuatan akta perikatan dan akta kuasa hibah yang digunakan sebagai dasar dalam pembuatan akta hibah PPAT juga dapat dijadikan dasar bahwa penggunaan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah diperbolehkan, selama pembuatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah yang Didasari dengan Adanya Akta Perikatan Hibah dan Akta Kuasa Hibah.

Dalam peralihan hak atas tanah melalui proses hibah harus dibuat dengan akta PPAT guna didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Akta PPAT merupakan akta autentik, akibat dari hal tersebut maka dalam pembuatannya harus memenuhi syarat-syarat suatu akta dapat disebut sebagai akta autentik. Pengertian akta autentik adalah "Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat."¹² Pengertian akta autentik tersebut di atas tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Kesepakatan hibah dituangkan dalam akta autentik, maka pembuktian akta hibah tersebut dapat menjadi alat bukti yang kuat. Oleh karena itu maka dalam proses awal peralihan hingga proses akhir peralihan harus sesuai dengan peraturan perundang-

¹² M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 566.

undangan yang berlaku. Menurut penulis dalam hal ini termasuk juga saat pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah.

Sah atau tidaknya pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah berpengaruh juga terhadap keabsahan dari peralihan hak atas tanah melalui hibah. Dalam hal ini termasuk juga isi-isi dalam akta yang ada kaitannya dengan pembuatan akta hibah PPAT dikemudian hari. Hal ini dikarenakan, akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan jembatan atau pendukung sebelumnya dilaksanakannya peralihan hibah melalui akta hibah yang dibuat PPAT dan juga dijadikan dasar dalam pembuatan akta hibah oleh PPAT.

Oleh karena itu, dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, harus mengikuti dan mematuhi ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu peraturan perundang-undangan yang harus dipatuhi yaitu Pasal 1320 KUHPerduta.¹³ Pasal 1320 KUHPerduta menjelaskan bahwa suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat, yaitu: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Pertama, suatu perjanjian dapat dinyatakan sah apabila adanya kesepakatan antara para pihak. Dapat diartikan bahwa dalam suatu perjanjian harus ada persetujuan atau kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian. Dalam kesepakatan yang dimaksud tidak boleh disertai dengan adanya paksaan atau tekanan, melainkan harus atas kehendak sendiri dari para pihak. Hal tersebut telah dijelaskan dalam Pasal 1321 KUHPerduta, bahwa "Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan."

Persyaratan kedua yang harus dipenuhi yaitu mengenai "kecakapan untuk membuat suatu perjanjian" yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Dalam membuat perjanjian perlu diketahui mengenai cakap atau tidaknya pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Pasal 1330 KUHPerduta, menjelaskan bahwa pihak-pihak yang tidak cakap membuat perjanjian adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin atau bersuami.

Dalam Pasal 330 KUHPerduta menjelaskan bahwa "Seseorang dianggap dewasa apabila dia telah berusia 21 (duapuluh satu) tahun atau telah menikah." Pengaturan mengenai batas kedewasaan seseorang diatur dalam Buku I KUHPerduta. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa hukum perjanjian di Indonesia tidak menentukan batasan umur untuk menentukan kedewasaan, akan tetapi batasan umur kedewasaan tersebut diatur dalam Buku I KUHPerduta yang mengatur tentang perorangan atau hukum keluarga bukan Buku III yang mengatur mengenai perikatan.¹⁴

Dalam permasalahan yang penulis angkat, maka dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah harus memenuhi persyaratan mengenai "kecakapan bertindak". Pihak-pihak yang membuat kesepakatan dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah harus memenuhi persyaratan "kecakapan bertindak" seperti

¹³ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Labir Dari Perjanjian*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 27.

¹⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 176.

yang telah dijelaskan di atas. “Kecakapan bertindak” para pihak harus menjadi perhatian dalam pembuatan kedua akta tersebut, hal ini dikarenakan apabila persyaratan tersebut dilanggar maka terdapat konsekuensi hukum yang terjadi.

Persyaratan ketiga yang harus dipenuhi yaitu “suatu hal tertentu”. Maksud hal tertentu dalam syarat sahnya perjanjian yaitu dalam perjanjian tersebut harus ada prestasi seperti memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 1234 KUHPerduta. Prestasi dapat diartikan yaitu kewajiban dan hak yang dimiliki oleh para pihak dalam suatu perjanjian.

Dalam permasalahan yang penulis angkat, maka dapat dikatakan bahwa suatu akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dapat memenuhi syarat sahnya perjanjian apabila ada suatu prestasi yang disepakati. Dalam akta perikatan hibah, prestasi yang disepakati dapat berupa hak untuk melanjutkan proses pengurusan balik nama dengan pembuatan akta melalui PPAT apabila sertifikat sudah bisa untuk dilakukan balik nama. Hak tersebut merupakan hak yang diperoleh oleh penerima hibah. Salah satu kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak pemberi hibah yaitu memastikan bahwa tanah yang diberikan melalui hibah dapat dilakukan balik nama oleh penerima hibah.

Dalam akta kuasa hibah juga terdapat prestasi berupa hak dan kewajiban yang dapat diperoleh pemberi dan penerima kuasa hibah. Kewajiban penerima kuasa hibah yaitu untuk melaksanakan isi atau perintah yang telah disepakati oleh penerima kuasa dan pemberi kuasa hibah. Dalam akta kuasa hibah terdapat hak yang dapat diperoleh oleh pemberi kuasa hibah, yaitu berupa hasil dari pelaksanaan kuasa yang telah disepakati antara penerima kuasa hibah dan pemberi kuasa. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka agar akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka harus memenuhi syarat yaitu “suatu hal tertentu”.

Persyaratan keempat yang harus dipatuhi agar memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu “suatu sebab yang halal”. Dalam KUHPerduta tidak menjelaskan lebih detail mengenai sebab yang halal. Dalam Pasal 1337 KUHPerduta hanya menjelaskan mengenai: “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum”. Oleh karena itu dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah tidak boleh mengandung perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam pembuatan perjanjian, apabila tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka terdapat akibat hukum yang harus diterima. Berdasarkan empat syarat tersebut, syarat sahnya perjanjian yaitu “kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya” dan “kecakapan untuk membuat suatu perjanjian” apabila tidak dipenuhi maka berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Mengenai dapat dibatalkannya suatu perjanjian akibat dilanggarnya syarat sah perjanjian mengenai “kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya” dan “kecakapan untuk membuat suatu perjanjian”, maka proses pembatalannya dapat diajukan melalui pengadilan.¹⁵ Artinya, salah satu pihak dalam perjanjian dapat mengajukan melalui Pengadilan mengenai pembatalan perjanjian yang

¹⁵ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 25.

telah disepakati.¹⁶ Dalam hal ini, akan tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah dan mengikat bagi para pihak.¹⁷

Dalam pembuatan perjanjian apabila tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu "suatu hal tertentu" dan "suatu sebab yang halal" maka juga memiliki akibat hukum. Akibat hukum yang terjadi yaitu perjanjian yang telah dibuat menjadi "batal demi hukum". Hal tersebut dikarenakan yang dilanggar adalah syarat obyektif dari perjanjian.

Menurut penulis terpenuhi atau tidaknya syarat sah perjanjian dalam pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, dapat berpengaruh terhadap sah atau tidaknya peralihan hibah yang dilakukan. Hal tersebut dikarenakan, akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan penunjang atau pendukung dalam pembuatan akta hibah oleh PPAT. Dalam hal ini akta hibah PPAT merupakan akta yang digunakan pendaftaran peralihan hibah pada Kantor Pertanahan, yang dapat dikatakan merupakan rangkaian yang harus dijalankan sebelum terjadinya pendaftaran peralihan hibah pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu sah atau tidaknya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah berpengaruh terhadap proses peralihan hibah tersebut.

Penutup

Kesimpulan

1. Akta perikatan hibah dan akta kuasa dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, tidak ada pasal dalam suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur khusus mengenai pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah. Tidak adanya peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai kedua akta tersebut, maka penggunaan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah sebagai penunjang atau jembatan menuju pembuatan akta hibah oleh PPAT diperbolehkan. Pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah diperbolehkan selama dalam proses pembuatannya mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti KUHPerdara, UUJN, dan UUJN Perubahan.
2. Keabsahan peralihan hak atas tanah karena hibah yang didasari dengan adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, dipengaruhi salah satunya oleh sah atau tidaknya pembuatan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah karena kedudukannya sebagai akta pendukung dalam pembuatan hibah dapat mempengaruhi keabsahan peralihan hak atas tanah melalui hibah. Sah atau tidaknya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian.

Saran

1. Bagi Notaris pembuat akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah, dikarenakan akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah dalam praktiknya belum banyak yang menggunakan maka dalam pembuatannya harus berhati-hati. Tindakan hati-hati tersebut dapat dilaksanakan yaitu dalam proses pembuatan akta perikatan hibah dan

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

akta kuasa hibah harus memperhatikan dan mematuhi ketentuan yang ada dalam KUHPerdara, UUJN, UUJNP dan Kode Etik Notaris.

2. Bagi Kantor Pertanahan, adanya akta perikatan hibah dan akta kuasa hibah merupakan suatu hal yang baru sebelum proses pembuatan akta hibah. Kantor pertanahan harus berhati-hati dalam menerima peralihan hak atas tanah melalui hibah yang didahului atau didasari dengan akta perikatan hibah atau akta kuasa hibah. Kantor pertanahan harus memperhatikan secara detail mengenai subyek, obyek dan perbuatan hukum yang terjadi. Hal tersebut dilakukan, untuk menghindari permasalahan dikemudian hari.

Daftar Pustaka

Buku

- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- H.S., Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Kansil, C.S.T, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.
- Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010.
- Satrio, J., *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian, Cet. Kesebelas*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Subekti, R. dan R. Tjirosudibjo, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 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 (Perkaban Nomor 8 Tahun 2012).