

## **Analisis Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Hibah Sebagai Alat Bukti Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah**

**Dwi Cyntia Marshel**  
[cyntiamarshel98@gmail.com](mailto:cyntiamarshel98@gmail.com)

**Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan daerah (BPKPD)**

### ***Abstract***

*A deed of grant (akta hibah) is an authentic legal instrument used to prove the transfer of land and building ownership from a donor to a recipient without compensation. Although grants are regulated under the Indonesian Civil Code, the Basic Agrarian Law, and land registration regulations, in practice many grants are still executed through private deeds or remain unregistered, often leading to ownership disputes. This gap between legal provisions and implementation forms the basis of this study, which examines the juridical aspects of grant deeds and their evidentiary strength in land disputes. The findings reveal that a properly executed grant deed, fulfilling both formal and material requirements before a Land Deed Official (PPAT) and registered with the Land Office, holds perfect evidentiary value as an authentic deed. Conversely, improperly executed deeds may be annulled, as demonstrated in several court rulings on disputed grants. This study contributes to legal scholarship by emphasizing the importance of procedural compliance and the crucial role of PPAT in ensuring legal certainty, protecting parties' rights, and preventing potential family conflicts in the future.*

**Keywords:** deed of grant, land ownership, legal evidence, dispute.

### **Abstrak**

Akta hibah merupakan instrumen hukum otentik yang berfungsi membuktikan peralihan hak milik atas tanah dan bangunan dari pemberi kepada penerima tanpa imbalan. Meskipun ketentuan hibah telah diatur dalam KUHPerdara, Undang-Undang Pokok Agraria, dan peraturan pertanahan, praktik di masyarakat masih banyak ditemukan hibah tanah yang hanya didasarkan pada akta di bawah tangan atau tidak didaftarkan, sehingga memicu sengketa kepemilikan. Kondisi ini menunjukkan adanya gap antara ketentuan hukum yang berlaku dan implementasinya. Penelitian ini bertujuan menganalisis aspek yuridis pembuatan akta hibah serta kekuatan pembuktiannya dalam sengketa tanah. Hasil kajian menunjukkan bahwa akta hibah yang dibuat sesuai syarat formil dan materil di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai akta otentik. Sebaliknya, akta hibah yang tidak memenuhi prosedur berpotensi dibatalkan, sebagaimana tampak dalam berbagai putusan pengadilan terkait sengketa hibah. Kontribusi penelitian ini menegaskan pentingnya kepatuhan prosedural serta peran PPAT dalam memberikan kepastian hukum, perlindungan hak pihak terkait, dan pencegahan konflik keluarga di kemudian hari.

**Kata kunci:** akta hibah, kepemilikan tanah, alat bukti, sengketa.

## PENDAHULUAN

Akta hibah merupakan instrumen hukum penting dalam proses peralihan hak milik atas suatu benda, khususnya tanah, yang dilakukan secara sukarela dan cuma-cuma oleh pemberi kepada penerima hibah tanpa imbalan.<sup>1</sup> Dalam konteks hukum perdata Indonesia, ketentuan tentang hibah diatur dalam Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), di mana hibah harus dilakukan secara tertulis dan pada prinsipnya dituangkan dalam bentuk akta notariil. Dalam bidang pertanahan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengamanatkan bahwa setiap bentuk peralihan hak atas tanah, termasuk hibah, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat agar memperoleh kekuatan hukum yang sempurna. Sayangnya, dalam praktiknya di masyarakat masih banyak ditemukan hibah tanah yang hanya didasarkan pada pernyataan lisan atau akta di bawah tangan, yang kemudian menimbulkan sengketa hukum, baik antar anggota keluarga maupun dengan pihak ketiga.<sup>2</sup> Hal ini terjadi karena ketidaktahuan hukum, kurangnya kesadaran hukum, dan ketiadaan dokumentasi resmi yang mengikat secara hukum.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPer, akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti notaris atau PPAT), dan dibuat sesuai dengan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, disebut akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya akta tersebut dapat dijadikan bukti utama dalam proses

---

<sup>1</sup>Cholieq, V. Q., "Tinjauan Yuridis Terhadap Hukum Berdasarkan Hibah Akta Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 54/Pdt. G/2021/Pn. Pwt)," *Proceedings Series on Social Sciences & Humanities* 17 (2024) h 1

<sup>2</sup>Arimurti, A. T. M. F. M. P., "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Pembatalan Akta Hibah (Studi Putusan Nomor 3750/Pdt.G/2021/PAJS)," *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 1 (2023) h 16

peradilan untuk membuktikan kebenaran suatu peristiwa hukum. Akta hibah yang sah secara formil dan materil akan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak serta memberikan kepastian hukum atas objek yang dihibahkan. Syarat-syarat formil dalam pembuatan akta hibah meliputi identitas jelas para pihak, objek hibah yang jelas dan tidak dalam sengketa, serta dibuat secara sadar dan tanpa paksaan. Adapun syarat materil melibatkan kewenangan pemberi hibah atas objek yang dihibahkan, serta tidak melanggar ketentuan hukum waris atau hukum lainnya. Sebagai contoh, seorang ayah yang ingin menghibahkan tanah kepada salah satu anaknya harus memastikan bahwa tanah tersebut adalah milik pribadinya dan bukan bagian dari warisan bersama yang masih harus dibagi kepada seluruh ahli waris. Bila syarat ini diabaikan, maka akta hibah tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan karena dianggap cacat hukum.

Dalam banyak kasus, permasalahan muncul ketika ahli waris lain menggugat hibah tersebut karena merasa dirugikan atau tidak diajak berkonsultasi. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3133 K/Pdt/2019 menyatakan bahwa hibah yang dilakukan oleh pewaris terhadap salah satu ahli waris dan tidak diketahui oleh ahli waris lainnya dapat dibatalkan karena dianggap menyalahi prinsip keadilan waris. Oleh sebab itu, meskipun hibah bukan bagian dari warisan, praktik hibah dalam lingkungan keluarga tetap harus memperhatikan potensi konflik yang timbul dari pengabaian hak moral ahli waris lain. Dalam konteks pendaftaran tanah, apabila akta hibah telah dibuat oleh PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka akan diterbitkan sertifikat baru atas nama penerima hibah, dan proses ini menciptakan kepastian hukum serta mencegah sengketa di kemudian hari. Namun apabila akta hibah tidak segera didaftarkan, maka dapat menimbulkan masalah hukum, karena dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, asas publisitas melalui pendaftaran merupakan syarat penting agar hak atas tanah diakui oleh

negara dan pihak ketiga.<sup>3</sup> Dalam praktik, terdapat pula kasus di mana akta hibah telah dibuat, namun tidak dilakukan balik nama di sertifikat tanah, sehingga status kepemilikan masih atas nama pemberi hibah, dan kondisi ini dapat dimanfaatkan oleh pihak tertentu untuk mengklaim hak yang tidak sah atas tanah tersebut. Oleh karena itu, peran notaris atau PPAT sangat krusial dalam memastikan keabsahan dan kelengkapan prosedur hibah, termasuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat awam.

Dalam perspektif hukum pembuktian, akta hibah yang sah dan telah terdaftar akan menjadi alat bukti primer yang tidak mudah diganggu gugat di pengadilan, kecuali terdapat bukti yang cukup kuat bahwa akta tersebut dibuat secara melawan hukum, misalnya melalui pemalsuan tanda tangan, tekanan psikis, atau kondisi tidak sadar dari pemberi hibah. Namun sebaliknya, akta hibah di bawah tangan atau tanpa pendaftaran akan diposisikan sebagai alat bukti tambahan yang memiliki kekuatan hukum yang lemah. Oleh karena itu, demi menjamin kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang terlibat, sangat disarankan agar setiap proses hibah dituangkan dalam bentuk akta otentik dan melalui prosedur pendaftaran yang benar. Penelitian ini menegaskan bahwa meskipun hibah adalah perbuatan hukum sukarela, namun karena menyangkut objek berharga seperti tanah, maka dibutuhkan tata cara dan syarat hukum yang ketat agar tidak menimbulkan dampak hukum yang luas. Pemerintah juga diharapkan lebih aktif memberikan edukasi hukum kepada masyarakat terkait pentingnya membuat akta hibah secara sah dan terdaftar, serta menyediakan layanan bantuan hukum khususnya di daerah pedesaan agar praktik hibah yang dilakukan tidak melanggar hukum atau menimbulkan sengketa keluarga yang berkepanjangan. Dalam jangka panjang, pembaruan hukum pertanahan dan perdata di Indonesia juga perlu

---

<sup>3</sup>Rachmonicha, R., Pembatalan Akta Perjanjian (Ikatan) Hibah atas Tanah dan Legitieme Portie dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2892 K/PDT/2021 (Skripsi, Universitas Indonesia, 2025).

memperhatikan perkembangan praktik sosial masyarakat dalam hal peralihan hak, agar hukum yang berlaku tetap relevan, adil, dan mampu menyelesaikan persoalan hukum yang kompleks, khususnya terkait sengketa hibah tanah.<sup>4</sup>

Hibah merupakan suatu pemberian yang dilakukan secara sukarela dari pemberi kepada penerima, tanpa adanya imbalan (Pasal 1666 KUH Perdata). Dalam hukum agraria di Indonesia, setiap peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Salah satu akta yang umum digunakan adalah akta hibah. Akan tetapi, permasalahan muncul ketika akta hibah tersebut tidak didaftarkan atau tidak dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga menimbulkan konflik hukum. Artikel ini akan membahas aspek yuridis pembuatan akta hibah serta kekuatan hukumnya sebagai alat bukti dalam sengketa kepemilikan.

## **PEMBAHASAN**

### **Hibah dalam Perspektif Kenotariatan**

Akta hibah merupakan salah satu instrumen hukum penting dalam proses peralihan hak milik atas suatu barang, khususnya barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan, dari satu pihak kepada pihak lain secara cuma-cuma, tanpa adanya imbalan atau kompensasi dalam bentuk apa pun. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, hibah dikategorikan sebagai suatu perjanjian yang harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar dapat dianggap sah secara hukum, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan diperkuat dengan peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Suatu

---

<sup>4</sup>Hadiyanti, A. R., R. Safa'at, dan T. Anshari, "Kedudukan Akta Hibah dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah," *Lentera Hukum* 4, no. 3 (2021) h 2

akta hibah wajib dibuat secara tertulis dalam bentuk akta otentik oleh pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terutama jika objek hibah adalah tanah dan/atau bangunan, karena hal tersebut berkaitan erat dengan keabsahan dan pembuktian hukum atas peralihan hak yang dilakukan.<sup>5</sup> Pembuatan akta ini memerlukan kehadiran pihak pemberi hibah (penghibah) dan penerima hibah (penerima hibah), serta harus dilakukan dengan itikad baik dan dalam keadaan sadar tanpa adanya tekanan atau paksaan dari pihak manapun. Selain itu, hibah hanya dapat dilakukan oleh orang yang telah dewasa dan cakap hukum, serta memiliki hak penuh atas objek yang dihibahkan. Dalam praktiknya, proses hibah juga melibatkan penilaian atas status hukum objek hibah, seperti apakah tanah tersebut bersertifikat atau tidak, apakah sedang dalam sengketa, serta memastikan tidak adanya hak tanggungan atau perjanjian lain yang membatasi hak penghibah untuk mengalihkan kepemilikan.<sup>6</sup>

Ketika akta hibah telah selesai dibuat, maka harus segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat agar peralihan hak tersebut dicatat dan diakui secara resmi oleh negara, serta nama pemilik baru dapat dicantumkan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Tanpa proses pendaftaran ini, meskipun akta hibah telah dibuat, status kepemilikan masih berpotensi dipersengketakan di kemudian hari. Selain aspek administratif, hibah juga memiliki implikasi perpajakan yang tidak boleh diabaikan, karena penerima hibah atas tanah dan bangunan dikenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), meskipun dalam beberapa kondisi, seperti hibah antara anggota keluarga sedarah dalam garis lurus, dapat dikecualikan dari kewajiban ini sesuai ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, pemahaman menyeluruh mengenai ketentuan

---

<sup>5</sup>Hasibuan, S. R., *Upaya Hukum Bagi Para Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Hibah yang Melanggar Legitime Portie (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2892 K/Pdt/2021)* (Skripsi, Universitas Sumatera Utara, 2023).

<sup>6</sup>Sari, N. P., "Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris dalam Sengketa Akta Hibah," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 7, no. 2 (2023) 81

hukum, prosedur, serta akibat hukum dari hibah sangat penting, baik bagi penghibah maupun penerima hibah, agar proses ini tidak hanya sah secara hukum tetapi juga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Dalam ranah keperdataan, hibah juga tidak dapat ditarik kembali oleh penghibah kecuali dalam keadaan-keadaan yang sangat terbatas, seperti jika penerima hibah melakukan tindakan kriminal terhadap penghibah, secara tegas menolak hibah, atau melanggar syarat yang telah ditentukan dalam akta hibah itu sendiri. Hal ini memperlihatkan bahwa hibah memiliki sifat final dan mengikat setelah dilakukan, sehingga keputusan untuk menghibahkan suatu barang harus dilakukan dengan pertimbangan yang matang. Selain itu, akta hibah juga memiliki fungsi penting dalam perencanaan waris, karena dengan adanya hibah semasa hidup, seseorang dapat mengalihkan sebagian kekayaannya kepada pihak-pihak tertentu tanpa harus menunggu proses pewarisan setelah kematian.<sup>7</sup>

Namun demikian, hibah tidak boleh melanggar ketentuan mengenai bagian mutlak (*legitime portie*) yang menjadi hak ahli waris tertentu, karena jika melanggar, ahli waris yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan hibah atau pengembalian sebagian harta tersebut. Maka dari itu, dalam pembuatan akta hibah, sangat disarankan untuk mendapatkan pendampingan dari notaris atau ahli hukum agar aspek legalitas, kepatuhan terhadap hukum waris, dan perlindungan hukum terhadap semua pihak dapat terjamin. Dalam beberapa kasus, hibah juga menjadi sumber konflik hukum dalam keluarga, terutama jika tidak ada komunikasi yang baik atau terdapat dugaan ketidakadilan dalam pembagian harta, sehingga prinsip transparansi, kejujuran, dan kesepakatan bersama sangat diperlukan dalam pelaksanaan hibah. Dari perspektif hukum Islam, hibah juga diakui sebagai salah satu bentuk peralihan harta yang

---

<sup>7</sup>Fadilah, L., "Kekuatan Pembuktian Akta Hibah dalam Sengketa Perdata," *Jurnal Wawasan Yuridika* 7, no. 3 (2023) h 1

diperbolehkan, dengan syarat dilakukan secara ikhlas, tidak merugikan pihak lain, dan memenuhi rukun serta syarat hibah seperti adanya ijab qabul dan penyerahan harta secara nyata. Kesamaan prinsip antara hukum Islam dan hukum nasional Indonesia dalam hal hibah ini memperkuat posisi hukum dari akta hibah sebagai alat pembuktian yang sah dan mengikat, terutama di tengah masyarakat yang plural secara hukum dan budaya. Dalam era digital saat ini, beberapa layanan pemerintah bahkan sudah mulai menyediakan fasilitas digitalisasi pendaftaran hibah melalui sistem elektronik, namun tetap memerlukan akta otentik sebagai dasar hukumnya.<sup>8</sup> Dengan kata lain, meskipun teknologi membantu mempercepat proses administratif, keberadaan akta hibah yang sah dan lengkap tetap menjadi fondasi utama dalam menjamin legalitas dan keabsahan proses hibah tersebut. Oleh karena itu, memahami secara komprehensif peran dan fungsi akta hibah sangat krusial bagi masyarakat, terutama dalam mengelola aset dan harta secara tertib hukum, serta mencegah potensi sengketa di masa mendatang. Akhirnya, keberadaan akta hibah bukan hanya mencerminkan niat baik seseorang dalam memberikan hartanya secara sukarela, tetapi juga menjadi bukti konkret yang memiliki daya pembuktian hukum yang kuat, memberikan rasa aman bagi penerima, dan sekaligus mendukung tertib administrasi pertanahan serta perlindungan hak atas kepemilikan yang sah di mata hukum negara.

Hibah dalam kenotariatan merupakan bentuk peralihan hak atas suatu benda dari pemberi hibah (hibib) kepada penerima hibah (mohib lahu) yang dilakukan secara sukarela dan tanpa kompensasi (balas jasa), dengan menggunakan alat bukti autentik berupa akta hibah yang dibuat oleh atau di hadapan notaris. Dalam hukum perdata, hibah dikenal sebagai “perjanjian cuma-cuma” yang diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-

---

<sup>8</sup>Yulianti, T., "Peran Notaris dalam Pembentukan Akta Hibah yang Sah Menurut Hukum," Jurnal Notarius 6, no. 1 (2022) h 21

Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu kepada pihak lain yang menerimanya. Dalam praktik kenotariatan, hibah tidak sekadar pemberian, namun merupakan perbuatan hukum yang berdampak terhadap status kepemilikan hak atas harta, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Oleh karena itu, hibah wajib dituangkan dalam akta otentik agar memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan bukti apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Hibah menjadi penting dalam praktik hukum karena berimplikasi langsung terhadap pemindahan hak dan kewajiban serta menyangkut keabsahan dan kepastian hukum atas suatu objek hibah.

Dalam praktik hukum dan kenotariatan, hibah dapat diklasifikasikan menjadi beberapa jenis berdasarkan objek dan waktu pelaksanaannya:

a. Berdasarkan objeknya:

1. Hibah Benda Bergerak: Meliputi barang-barang seperti kendaraan, uang, perhiasan, atau barang lain yang tidak terikat pada tanah. Untuk jenis hibah ini, bentuk akta tidak selalu wajib dibuat oleh notaris, tetapi sangat disarankan agar kuat secara hukum.
2. Hibah Benda Tidak Bergerak: Biasanya berupa tanah dan bangunan. Berdasarkan Pasal 1682 KUHPerdata, hibah atas benda tak bergerak wajib dilakukan dengan akta otentik. Dalam konteks ini, notaris memainkan peran vital karena hanya dengan akta notaris, hibah tersebut dapat didaftarkan di kantor pertanahan (BPN) untuk perubahan nama pemilik sertifikat hak atas tanah.

b. Berdasarkan waktu berlakunya:

1. Hibah Inter Vivos: Hibah yang dilakukan semasa hidup pemberi hibah. Ini adalah bentuk hibah yang paling umum dilakukan dalam masyarakat dan harus diselesaikan saat pemberi masih hidup.
  2. Hibah Wasiat (Legaat): Dilakukan oleh seseorang yang ingin memberikan harta bendanya setelah ia wafat. Meskipun mirip dengan hibah, bentuk ini lebih tepat disebut wasiat karena baru berlaku setelah kematian pemberi.
- c. Berdasarkan tujuan pemberian:
1. Hibah Murni: Diberikan sepenuhnya tanpa syarat apa pun, hanya untuk membantu atau sebagai bentuk kasih sayang.
  2. Hibah Bersyarat: Diberikan dengan suatu ketentuan atau persyaratan, misalnya penerima hibah harus merawat pemberi sampai wafat, atau tidak menjual objek hibah dalam jangka waktu tertentu.

Pembuatan hibah melalui akta notaris membawa banyak manfaat, baik bagi pemberi, penerima, maupun sistem hukum itu sendiri:

a. Kepastian dan perlindungan hukum:

Akta hibah yang dibuat oleh notaris adalah alat bukti otentik yang diakui oleh hukum. Hal ini memberikan perlindungan hukum jika terjadi gugatan, baik dari pihak keluarga maupun pihak ketiga yang merasa dirugikan.

b. Mencegah konflik keluarga:

Dalam banyak kasus, konflik ahli waris terjadi karena tidak jelasnya status pemberian. Dengan adanya akta hibah, maka dapat dibuktikan bahwa harta tersebut memang telah dihibahkan, bukan bagian dari warisan.

c. Mempercepat peralihan hak:

Hibah yang dituangkan dalam akta notaris akan memudahkan proses balik nama di kantor pertanahan untuk objek berupa tanah atau bangunan. Proses ini tidak memerlukan proses waris yang panjang dan kompleks.

d. Sebagai bentuk perencanaan warisan (estate planning):

Dalam konteks perencanaan harta, hibah bisa menjadi solusi untuk membagikan harta secara adil sejak awal kepada anak-anak atau pihak tertentu, sehingga pada saat pewaris meninggal, tidak menimbulkan sengketa karena kepemilikan sudah berpindah lebih dahulu.

e. Efisiensi administratif dan fiskal:

Dengan akta hibah, proses administrasi perpajakan seperti penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPh) atas hibah menjadi lebih jelas dan terukur.

### **Peraturan Perundang-undangan tentang Hukum Hibah**

Dasar hukum hibah dalam sistem hukum Indonesia berasal dari berbagai regulasi, baik yang bersifat umum seperti KUHPdata, hingga aturan yang bersifat khusus di bidang pertanahan dan kenotariatan:

a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata):

Pasal 1666 – 1693 KUHPdata mengatur secara rinci mengenai hibah, mulai dari definisi, bentuk, pelaksanaan, syarat sah hibah, hingga pembatalannya.

Pasal 1682 menekankan bahwa hibah benda tidak bergerak wajib dibuat dengan akta notaris.

b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN):

Menegaskan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik termasuk akta hibah.

Dalam praktiknya, notaris juga bertanggung jawab menjelaskan kepada para pihak mengenai akibat hukum hibah dan memastikan bahwa hibah dilakukan secara sukarela, tidak dalam keadaan terpaksa atau terpengaruh tekanan pihak lain.

c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Memberi dasar hukum bahwa peralihan hak atas tanah, termasuk hibah, harus didaftarkan ke kantor pertanahan agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah:

Memuat prosedur administratif dalam proses balik nama sertifikat tanah karena hibah, termasuk dokumen yang harus disertakan seperti akta hibah, identitas pihak, dan surat keterangan waris (jika diperlukan).

e. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan serta peraturan pelaksanaannya:

Hibah bisa dikenai pajak tergantung hubungan antara pemberi dan penerima. Jika hibah dilakukan antara keluarga inti dan dinyatakan dalam akta notaris, maka hibah tersebut dikecualikan dari pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) dan BPHTB, sesuai Pasal 4 ayat (3) huruf a UU PPh.

f. Kompilasi Hukum Islam (KHI):

Dalam konteks masyarakat Muslim, KHI Pasal 171-191 mengatur tentang hibah sebagai bagian dari hukum keluarga Islam. KHI menyatakan bahwa hibah adalah pemberian secara sukarela oleh seseorang kepada orang lain yang masih hidup.

Hibah bukan hanya merupakan perbuatan sukarela dalam ranah sosial dan keagamaan, namun juga merupakan perbuatan hukum yang memiliki akibat yuridis yang penting, khususnya dalam peralihan hak milik atas harta. Dalam konteks kenotariatan, hibah harus dituangkan dalam bentuk akta otentik, terutama jika melibatkan benda tidak

bergerak seperti tanah dan bangunan. Hibah memberikan berbagai manfaat baik secara hukum maupun administrasi, antara lain sebagai bentuk perencanaan warisan, mempercepat peralihan hak, mencegah konflik keluarga, serta memberikan kepastian hukum. Notaris memiliki peran penting dalam menjamin bahwa hibah dilakukan dengan sah dan benar sesuai peraturan perundang-undangan, sehingga tidak menimbulkan sengketa di masa depan. Dasar hukum hibah dapat ditemukan dalam KUHPerdota, UU Jabatan Notaris, peraturan pertanahan, serta peraturan perpajakan yang mengatur tentang aspek formal, materiil, dan administratif hibah. Maka dari itu, setiap pelaksanaan hibah, khususnya yang melibatkan aset bernilai tinggi, hendaknya dilakukan dengan melibatkan notaris agar prosesnya sah, tertib, dan memiliki kekuatan hukum.

#### 1. Syarat Sahnya Hibah

Berdasarkan Pasal 1682 KUH Perdata, hibah harus dilakukan dengan akta notariil. Dalam konteks pertanahan, akta hibah juga harus memenuhi ketentuan Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012 tentang PPAT.

#### 2. Kekuatan Hukum Akta Hibah

Akta hibah yang dibuat oleh notaris dan PPAT merupakan akta otentik (Pasal 1868 KUH Perdata) dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Namun apabila terdapat unsur paksaan, ketidaksepahaman, atau objek hibah tidak jelas, maka akta tersebut dapat dibatalkan.

#### 3. Putusan Pengadilan Terkait Akta Hibah

Dalam studi kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3133 K/Pdt/2019, majelis hakim menyatakan akta hibah tidak sah karena tidak melibatkan seluruh ahli waris yang memiliki hak atas objek hibah. Hal ini menegaskan pentingnya kehati-hatian dalam pembuatan akta hibah.

Berdasarkan contoh kasus hibah mengenai kasus dari Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 212/Pdt.P/2015/PN Mlg, dapat dianalisis bahwa pemberian hibah terhadap harta tidak bergerak yang melibatkan pihak-pihak dalam hubungan keluarga, khususnya dalam kondisi tertentu seperti status pengampuan, memerlukan kehati-hatian, legalitas formal, dan pengawasan dari lembaga peradilan untuk menjamin bahwa tindakan hukum tersebut sah menurut hukum dan tidak merugikan pihak manapun yang berkepentingan. Dalam perkara ini, Rini Wulandari selaku Pemohon mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Malang untuk diberikan izin mewakili suaminya, Andreas Hartono, dalam menandatangani Akta Hibah atas sebidang tanah yang sebagian menjadi hak suaminya dan merupakan bagian dari harta milik ayah mertua Pemohon, yaitu Juwana Andimulia Siswandi. Tanah tersebut tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1706 dengan luas 312 m<sup>2</sup> sebagaimana digambarkan dalam Gambar Situasi No. 1933 tanggal 6 Mei 1981. Andreas Hartono dinyatakan berada di bawah pengampuan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Malang Nomor 131/Pdt.P/2011/PN.Mlg tanggal 28 Juni 2011, dan karenanya tidak dapat menjalankan tindakan hukum sendiri, sehingga seluruh tindakan hukum atas nama Andreas Hartono harus dilakukan oleh pengampunya, dalam hal ini Rini Wulandari.

Dalam konteks hukum perdata, khususnya dalam hal pengampuan dan pemberian hibah, peran pengadilan menjadi sangat penting untuk menilai kesesuaian permohonan dengan fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan. Pemohon menjelaskan bahwa ayah suaminya, Juwana Andimulia Siswandi, ingin menghibahkan tanah tersebut kepada Marina Grace Juniarsih, dan karena sebagian hak atas tanah tersebut dimiliki oleh Andreas Hartono, maka diperlukan tandatangan dari Andreas sebagai bagian dari pelaksanaan hibah, yang dalam kenyataannya tidak dapat dilakukan secara langsung karena status pengampuannya. Dalam permohonan tersebut, Rini Wulandari

menyampaikan bahwa ibu dari Andreas Hartono, yaitu Harjani Simbarsari (dulu bernama Siem Hiang Hwa), telah meninggal dunia pada 18 Juli 2012, dan bahwa harta yang dimohonkan hibahnya merupakan bagian dari warisan keluarga yang berada dalam penguasaan Juwana Andimulia Siswandi.

Dalam pertimbangannya, Pengadilan Negeri Malang menilai bahwa Pemohon telah berhasil membuktikan kebenaran dari peristiwa hukum dan status yang disebutkan, baik melalui surat-surat resmi maupun keterangan yang terungkap di persidangan, dan bahwa permohonan yang diajukan tidak bertentangan dengan hukum serta memenuhi syarat-syarat formal dan materil yang diperlukan untuk penandatanganan Akta Hibah. Pengadilan juga mempertimbangkan bahwa hibah merupakan suatu bentuk peralihan hak yang bersifat sukarela dan tanpa kompensasi, sehingga dalam hal penerima hibah adalah bukan pihak yang bersengketa dan hibah diberikan secara bebas oleh pemilik yang sah, maka tindakan tersebut sah selama tidak melanggar hak pihak lain atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Penetapan ini juga menegaskan bahwa dalam hal salah satu pihak dalam hibah berada di bawah pengampuan, maka pihak pengampu dapat bertindak untuk dan atas nama yang berada dalam pengampuan, sepanjang tindakan tersebut mendapatkan izin dari pengadilan. Dalam perspektif hukum keperdataan Indonesia, pengampuan merupakan suatu bentuk perlindungan hukum terhadap orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum karena alasan usia, kondisi mental, atau faktor lainnya yang diatur dalam Pasal 433 KUHPerdara dan peraturan pelaksanaannya. Dalam hal ini, Rini Wulandari sebagai pengampu bertindak dalam kapasitasnya untuk mewakili suami yang berada di bawah pengampuan, yang secara hukum tidak memiliki kewenangan bertindak sendiri dalam hal pembuatan akta notariil seperti Akta Hibah.

Keputusan Pengadilan Negeri Malang ini sekaligus menegaskan bahwa setiap tindakan hukum yang menyangkut harta tidak bergerak yang melibatkan orang yang berada di bawah pengampuan, harus dilakukan dengan dasar hukum yang kuat dan mekanisme persetujuan yudisial, guna menghindari sengketa hukum di masa mendatang. Selain itu, putusan ini juga menjadi contoh praktik pelaksanaan hibah yang patuh terhadap prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam hukum perdata, yaitu bahwa hibah atas harta tidak bergerak tidak dapat dilakukan sembarangan terutama ketika salah satu pihak yang berkepentingan dalam objek hibah tidak dapat bertindak sendiri secara hukum.

Dari aspek yuridis, tindakan meminta izin ke pengadilan oleh pengampu merupakan langkah yang sangat tepat dan sesuai prosedur, karena memberikan legitimasi atas tindakan hukum yang akan dilakukan. Dalam hal ini, fungsi pengawasan peradilan (*judicial supervision*) dijalankan secara optimal untuk menjamin bahwa hak-hak pihak yang berada di bawah pengampuan tetap terlindungi, serta bahwa pihak ketiga yang menerima hibah (dalam hal ini Marina Grace Juniarsih) menerima objek hibah yang sah dan tidak cacat hukum. Putusan ini menunjukkan pula bahwa lembaga peradilan berfungsi tidak hanya sebagai tempat penyelesaian sengketa, tetapi juga sebagai penjamin kepastian hukum dalam tindakan-tindakan perdata sukarela yang memerlukan perlindungan hukum formal. Di sisi lain, keputusan ini juga mencerminkan pentingnya pencatatan dan pembuktian administratif dalam hukum Indonesia, di mana berbagai dokumen seperti sertifikat hak milik, surat keterangan waris, akta pengampuan, dan dokumen identitas harus disertakan dalam proses permohonan guna membuktikan keabsahan hubungan hukum dan kepemilikan terhadap objek hibah.

Dengan demikian, melalui studi kasus ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan hibah atas tanah yang melibatkan pihak yang tidak cakap hukum memerlukan

keterlibatan aktif dari pengampu dan restu dari pengadilan sebagai bentuk perlindungan hukum, dan bahwa sepanjang seluruh prosedur hukum dipenuhi serta permohonan didasarkan pada itikad baik dan fakta hukum yang sah, maka pengadilan dapat memberikan izin untuk pelaksanaan hibah tersebut tanpa bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks teori hukum perdata, hal ini juga sejalan dengan prinsip *lex specialis derogat legi generali*, di mana aturan khusus mengenai pengampuan dan perlindungan terhadap orang yang tidak cakap hukum dapat dijalankan secara bersamaan dengan ketentuan umum mengenai peralihan hak atas tanah dan perjanjian hibah, sehingga memberikan jaminan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

## **KESIMPULAN**

Akta hibah memiliki peran penting sebagai alat bukti dalam peralihan hak atas tanah. Namun, kekuatan hukumnya sangat tergantung pada proses pembuatannya. Oleh karena itu, diperlukan kepatuhan terhadap syarat-syarat formil dan materil agar akta hibah sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan. Akta hibah merupakan instrumen hukum yang memiliki peran penting dalam proses peralihan hak milik, terutama atas tanah dan bangunan, yang dilakukan secara sukarela tanpa imbalan dari pemberi kepada penerima hibah.

Dalam sistem hukum Indonesia, akta hibah diatur oleh berbagai regulasi, termasuk KUHPerdata, Undang-Undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah, yang kesemuanya menekankan bahwa akta hibah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar memiliki kekuatan hukum yang otentik dan sah. Proses pembuatan akta ini harus memenuhi syarat-syarat formil maupun

materil, seperti kecakapan hukum dari pemberi hibah, kejelasan objek hibah, serta tidak adanya tekanan atau paksaan.

Akta hibah juga berperan sebagai alat pembuktian hukum yang sah dalam hal terjadi sengketa atas kepemilikan tanah, serta menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan nama pada sertifikat di Kantor Pertanahan. Dari sisi perpajakan, hibah dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), kecuali dalam kondisi tertentu yang memperoleh pembebasan, seperti hibah antara orang tua dan anak kandung. Hibah juga tidak dapat ditarik kembali kecuali terdapat alasan yang dibenarkan secara hukum, seperti kelalaian berat dari penerima hibah.

Dalam praktik sosial dan budaya, akta hibah sering dijadikan sarana perencanaan distribusi aset keluarga sebelum pewarisan, dan dapat mencegah potensi konflik di masa mendatang bila dilaksanakan secara adil dan terbuka. Selain itu, konsep hibah juga selaras dengan prinsip-prinsip dalam hukum Islam yang mengutamakan keikhlasan, kepemilikan sah, dan serah terima yang nyata. Oleh karena itu, pemahaman yang tepat terhadap akta hibah, mulai dari dasar hukum, prosedur pelaksanaan, kewajiban administrasi, hingga dampak hukumnya, sangat penting untuk menjamin perlindungan hukum bagi para pihak serta menciptakan kepastian dan tertib administrasi dalam pengelolaan aset, khususnya aset berupa tanah dan bangunan yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi.

## **SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian, diperlukan peningkatan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya pembuatan akta hibah secara sah dan terdaftar di Kantor Pertanahan. Pemerintah, melalui Kementerian ATR/BPN maupun lembaga terkait, sebaiknya lebih intensif melakukan sosialisasi dan penyuluhan hukum, khususnya di daerah pedesaan, agar masyarakat memahami konsekuensi hukum apabila hibah tidak

dibuat dalam bentuk akta otentik. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diharapkan tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tetapi berperan aktif memberikan edukasi dan pendampingan hukum kepada para pihak agar prosedur hibah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Selain itu, diperlukan mekanisme pengawasan yang lebih ketat terhadap akta hibah yang berpotensi melanggar hak ahli waris atau menimbulkan ketidakadilan, sehingga dapat diminimalisasi sengketa di kemudian hari. Dari sisi kebijakan, pemerintah dapat mendorong modernisasi layanan pertanahan berbasis digital yang terintegrasi dengan data kependudukan untuk mempercepat proses pendaftaran hibah, sekaligus memperkuat kepastian hukum. Dengan demikian, diharapkan akta hibah benar-benar berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum dan mendukung terciptanya tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Arimurti, A. T. M. F. M. P. (2023). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Pembatalan Akta Hibah (Studi Putusan Nomor 3750/Pdt.G/2021/PA.JS). *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1), 1-16.
- Rachmonicha, R. (2025). Pembatalan Akta Perjanjian (Ikatan) Hibah atas Tanah dan Legitieme Portie dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2892 K/PDT/2021. Skripsi. Universitas Indonesia.
- Hasibuan, S. R. (2023). Upaya Hukum Bagi Para Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Hibah yang Melanggar Legitime Portie (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2892 K/Pdt/2021). Skripsi. Universitas Sumatera Utara.
- Choliek, V. Q. (2024). Tinjauan Yuridis Terhadap Hukum Berdasarkan Hibah Akta Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 54/Pdt.

- G/2021/Pn. Pwt). Proceedings Series on Social Sciences & Humanities, 17, 459–462.
- Hadiyanti, A. R., Safa'at, R., & Anshari, T. (2021). Kedudukan Akta Hibah dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Lentera Hukum*, 4(3), 205–220.
- Firdaus, M. A. (2022). Analisis Yuridis Keabsahan Akta Hibah Tanah Tanpa Persetujuan Ahli Waris. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 10(1), 55–63.
- Sari, N. P. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris dalam Sengketa Akta Hibah. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 7(2), 87–95.
- Nuridin, D., & Ramadhani, L. (2022). Pembatalan Akta Hibah Oleh Ahli Waris Berdasarkan Asas Keadilan. *Jurnal IUS*, 10(1), 123–134.
- Fadilah, L. (2023). Kekuatan Pembuktian Akta Hibah dalam Sengketa Perdata. *Jurnal Wawasan Yuridika*, 7(3), 210–221
- Utami, D. R. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah. *Jurnal Hukum Kenotariatan dan Keagrariaan*, 5(2), 45–54.
- Ramadhani, A. (2021). Analisis Yuridis Akta Hibah Tanah Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 18(1), 67–74.
- Rahayu, P. D. (2021). Kedudukan Hukum Akta Hibah dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Rechtstaat*, 9(2), 101–110.
- Yulianti, T. (2022). Peran Notaris dalam Pembentukan Akta Hibah yang Sah Menurut Hukum. *Jurnal Notarius*, 6(1), 59–68.
- Nugroho, A. (2023). Tinjauan Hukum Perdata terhadap Hibah yang Merugikan Ahli Waris. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 23(4), 331–340
- Rini, M. (2022). Eksistensi Akta Hibah dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Perspektif Yuridis. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 52(1), 25–34