

Kepastian Hukum Akta Hibah yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan

Alfina Damayanti¹, Wira Franciska², Khoirul Anwar³

^{1,2,3}Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jayabaya, Indonesia
E-mail: dalfina681@gmail.com¹, wirafrans@yahoo.com², khoirulanwar@pascajayabaya.ac.id³

Article History:

Received: 05 Maret 2026

Revised: 27 Maret 2026

Accepted: 10 April 2026

Keywords: Akta Hibah, PPAT, Kepastian Hukum, Batal Demi Hukum, Penyalahgunaan Keadaan, Pasal 1320 KUHPerdato.

Abstract: Penelitian ini membahas akibat hukum dan kepastian hukum dari akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan penyalahgunaan keadaan. Akta hibah yang dibuat dalam kondisi tersebut batal demi hukum karena melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato, khususnya tidak adanya kesepakatan yang bebas dan tulus dari pihak pemberi hibah. Ketika dinyatakan batal oleh pengadilan, seluruh harta yang telah dialihkan harus dikembalikan kepada pemberi hibah, dan instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) wajib membatalkan sertifikat serta mengembalikan status kepemilikan. Kepastian hukum akta hibah yang dibuat oleh PPAT dalam kasus penyalahgunaan keadaan sangat lemah karena adanya cacat formil dan materiil, yang merusak keaslian dan legalitas akta. Hal ini juga berdampak pada tanggung jawab PPAT, karena mereka dapat dikenai sanksi administratif jika akta tersebut dibatalkan. Dengan demikian, akta yang dibuat dalam kondisi penyalahgunaan keadaan tidak memiliki kepastian hukum yang mengikat dan dapat merusak kredibilitas PPAT.

PENDAHULUAN

Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, peralihan hak milik atas tanah tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui hibah. Menurut Pasal 1666 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hibah adalah suatu persetujuan dimana pemberi hibah, pada waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Apabila objek yang dihibahkan merupakan tanah, maka wajib mengikuti ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur mengenai pemindahan objek hibah tanah dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT).¹

Seharusnya PPAT dalam menjalankan tugasnya, berkewajiban memastikan para pihak memahami isi akta. Setiap akta hibah harus didasarkan pada persetujuan yang bebas, sadar, dan

¹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm 55.

tanpa paksaan. Sehingga akta hibah tanah yang dibuat oleh PPAT benar-benar otentik dan bebas dari pengaruh yang tidak sah, terutama penyalahgunaan keadaan.

Dalam kenyataannya, akta hibah yang dibuat secara otentik oleh PPAT tidak serta merta mencerminkan kehendak bebas dari para pihak yang terlibat. Sering kali, sengketa muncul karena adanya dugaan penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak saat pembuatan akta hibah, sehingga unsur penyalahgunaan keadaan yang merupakan cacat kehendak dapat menjadi dasar hukum untuk membatalkan akta tersebut. Hal ini tidak sejalan dengan prinsip umum syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata.²

Keadaan ini tercermin dalam beberapa Putusan Pengadilan yang akan penulis jadikan objek penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3913 K/Pdt/2023 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 198/PDT/2022/PT KPG *jo* Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 298/Pdt.G/2021/PN.Kpg. Majelis Hakim mengabulkan gugatan dengan pertimbangan adanya perbuatan melawan hukum, akta hibah dibuat tidak didasarkan pada persetujuan pemberi hibah yang menyebabkan akta hibah batal demi hukum.
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 892 K/Pdt/2017 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 424/PDT/2016/PT SBY *jo* Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 431/Pdt.G/2015/PN.SBY. Majelis Hakim menyatakan bahwa akta pengikatan hibah batal demi hukum karena perjanjian yang dibuat seseorang yang tidak cakap adalah cacat secara hukum.
3. Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor: 195/Pdt.G/2020/PN Blb. Majelis Hakim menyatakan akta hibah batal demi hukum karena dibuat tanpa sepengetahuan dan izin pemilik objek yang sah. Akta hibah tersebut dibuat dengan memalsukan dokumen, dan salah satu pihak dalam kondisi tidak sah untuk menyatakan kekehadaannya secara bebas.

Ketiga putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*) dan putusan pengadilan tersebut tidak dapat diganggu gugat melalui upaya hukum biasa.

Penelitian ini berfokus pada kepastian hukum akta hibah yang dibuat oleh PPAT atas dasar penyalahgunaan keadaan, sehingga berbeda dengan penelitian-penelitian yang relevan sebelumnya. Penulis telah menelusuri tesis yang telah dibuat sebelumnya di beberapa program magister yaitu sebagai berikut:

1. Tesis oleh Muhammad Haris Fadhila, tahun 2020 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, dengan judul “Keabsahan Akta Hibah Hak Atas Tanah Kepada Salah Seorang Calon Ahli Waris Tanpa Persetujuan Dari Calon Ahli Waris Lainnya”. Hasil penelitiannya menunjukkan peran PPAT dalam mencegah sengketa peralihan hak atas tanah berdasarkan akta hibah yang harus ada persetujuan calon ahli waris.³
2. Tesis oleh Ika Mardila Sari, tahun 2021 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya dengan judul “Keabsahan Pengikatan Hibah Sebagai Akta Notaril Setelah Pemberi Hibah Meninggal Dunia”. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa keabsahan akta pengikatan hibah dinyatakan batal demi hukum karena penghibah telah meninggal dunia sebelum akta pengikatan hibah dibuat.⁴
3. Tesis oleh Winyharti Ishak, tahun 2021 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin dengan judul “Tinjauan Yuridis Pertanggungjawaban Pidana PPAT Terhadap

² Sudikmo Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2010, hlm 27.

³ Muhammad Haris Fadhila, *Keabsahan Akta Hibah Hak Atas Tanah Kepada Salah Seorang Calon Ahli Waris Lainnya*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, Sumatera Selatan, 2020.

⁴ Ika Mardila Sari, *Keabsahan Pengikatan Hibah Sebagai Akta Notaril Setelah Pemberi Hibah Meninggal Dunia*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, Sumatera Selatan, 2021.

Pemalsuan Akta Autentik”. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa PPAT diduga melakukan pemalsuan dalam pembuatan akta.⁵

4. Tesis oleh Hilman Habibi, tahun 2022 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung dengan judul “Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Hibah Hak Atas Tanah Yang Dibatalkan Pengadilan”. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa pertanggungjawaban PPAT secara etika profesi, perdata, administratif, dan secara pidana.⁶
5. Tesis oleh Zhasqya Maharani Putri, tahun 2024 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin dengan judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Akta Hibah Yang Menimbulkan Sengketa Kepemilikan Tanah”. Hasil Penelitiannya menunjukkan bahwa PPAT berhak bertanggung jawab terhadap akta yang objeknya masih terikat sengketa.⁷

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, penulis akan melakukan penelitian dan dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul **”KEPASTIAN HUKUM AKTA HIBAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS DASAR PENYALAHGUNAAN KEADAAN”**.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan.⁸

Pendekatan Penelitian

Di dalam melakukan penelitian ini penulis melakukan pendekatan sebagai berikut:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)
Pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua aturan perundang-undangan menyangkut isu hukum yang ditangani.⁹
- b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)
Pendekatan meneliti melalui kasus dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi di lapangan.¹⁰
- c. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*)
Analisis ini digunakan untuk mengetahui penerapannya dalam praktik-praktik keputusan hukum.¹¹
- d. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)
Pendekatan konseptual memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dilihat

⁵ Winyharti Ishak, *Tinjauan Yuridis Pertanggungjawaban Pidana Notaris Terhadap Pemalsuan Akta Autentik*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, Makassar, 2021.

⁶ Hilman Habibi, *Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Hibah Hak Atas Tanah Yang Dibatalkan Pengadilan*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022.

⁷ Zhasqya Maharani Putri, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Akta Hibah Yang Menimbulkan Sengketa Kepemilikan Tanah*, Program Studi Magister Kenotariatan Universita Hasanuddin, Makassar, 2024.

⁸ Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya, *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Jakarta, 2022, hlm 6.

⁹ *Ibid*, hlm 6.

¹⁰ *Ibid*, hlm 8.

¹¹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet. Ketiga, Bayumedia Publishing, Malang, 2003, hlm 57.

dari konsep hukum.¹²

Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian hukum normatif terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer
Bahan-bahan hukum yang sifatnya otoritatif dan mengikat yang terdiri dari:¹³
 1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 beserta amandemennya;
 2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder
Bahan hukum sekunder adalah memberikan penjelasan mengenai rancangan undang-undang, hasil penelitian yang ada relevansinya dengan permasalahan hukum yang dikaji.¹⁴
- c. Bahan hukum tersier
Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang terdiri dari Kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, Ensiklopedia, dan dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan objek penelitian.¹⁵

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan melalui prosedur identifikasi peraturan perundang-undangan. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan.¹⁶

Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknis analisis pada penelitian ini dilakukan dengan cara mengkritisi, memberi saran, dan menyimpulkan hasil penelitian menggunakan beberapa teknik penafsiran, yaitu:¹⁷

- a. Penafsiran Gramatikal adalah Penafsiran guna menemukan arti kalimat hukum dengan cara menghubungkan teks.¹⁸
- b. Penafsiran Sistematis adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian, dasar, subyek hukum, hak dan kewajiban.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Akta Hibah yang Dibuak atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan

Akta hibah yang dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan menimbulkan kerugian bagi pemberi hibah dan dapat dinyatakan batal demi hukum karena tidak didasarkan pada kehendak bebas pemberi hibah. KUHPerdota Pasal 1335 menyatakan bahwa persetujuan tanpa sebab atau karena sebab palsu/terlarang tidak memiliki kekuatan hukum. Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) terjadi ketika salah satu pihak memanfaatkan kondisi pihak lain yang tidak seimbang, misalnya keterpaksaan atau ketidakcakapan hukum, untuk keuntungan sendiri.

PPAT sebagai pejabat umum bertanggung jawab atas keabsahan akta, karena penghadap akta harus cakap secara hukum. Teori akibat hukum menurut R. Soeroso menjelaskan bahwa

¹² Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya, *Op.Cit.*, hlm 7.

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm 53.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm 141.

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1989, hlm 53.

¹⁶ Salim, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persadda, Jakarta, 2013, hlm 19.

¹⁷ Lexy J. Moloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 2001, hlm 103.

¹⁸ M. Ridwan, *Hukum Jabatan Publik*, Rajawali Press, Jakarta, 2018, hlm 81.

tindakan hukum yang dibuat dengan penyalahgunaan keadaan menghasilkan akta yang dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), sehingga hak pemberi hibah dapat kembali, dan hubungan hukum menjadi cacat secara subjektif, memberi hak kepada pihak dirugikan untuk menuntut pembatalan melalui pengadilan.

Penyalahgunaan keadaan dapat berupa:

1. Keunggulan ekonomi – pihak kuat memaksakan isi perjanjian yang merugikan pihak lemah.
2. Keunggulan psikologis/kejiwaan – memanfaatkan kondisi mental atau kejiwaan pihak lawan.

Faktor yang memengaruhi gugatan penyalahgunaan keadaan meliputi doktrin penyalahgunaan saat perjanjian dibuat, ketimpangan kewajiban timbal balik, dan kerugian besar bagi salah satu pihak. Bentuk penyalahgunaan bisa melalui penipuan, paksaan, atau penyelewengan informasi, melanggar syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara: persetujuan bebas, objek jelas, kemampuan bertindak hukum, dan tujuan halal. Yurisprudensi mengakui penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak yang memungkinkan pembatalan perjanjian.

Dalam praktik, kasus yang diteliti menunjukkan penerima hibah memanfaatkan kondisi psikologis pemberi hibah yang buta huruf dan memalsukan tanda tangan, sehingga akta hibah dianggap cacat secara subyektif. Menurut Jan Michie Otto, kepastian hukum tercapai bila hakim dapat mengoreksi akibat hukum dari perjanjian yang dibuat di bawah ketidakbebasan kehendak.

Syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara:

1. Sepakat para pihak – kehendak bebas tanpa paksaan, penipuan, kekhilafan, atau penyalahgunaan keadaan.
2. Cakap membuat perjanjian – pihak yang belum dewasa atau di bawah pengampuan tidak cakap hukum.
3. Hal tertentu – objek perjanjian jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.
4. Sebab halal – isi perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Penyalahgunaan keadaan melanggar syarat pertama (sepakat), sehingga akta hibah dapat dibatalkan setelah pengadilan memutuskan. Hibah, menurut KUHPerdara, adalah perjanjian di mana pemberi menyerahkan barang secara cuma-cuma tanpa bisa ditarik kembali. Fokus penelitian ini adalah akta otentik hibah benda tidak bergerak (tanah) yang dibuat oleh PPAT, sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 jo. PP 37/1998, yang berwenang membuat akta otentik terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pembuatan akta hibah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, sesuai Pasal 1682 KUHPerdara. Untuk hibah tanah, akta dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas melaksanakan pendaftaran tanah dan membuat akta sebagai bukti perbuatan hukum. Hibah benda tidak bergerak memerlukan akta autentik; sebelum pihak pemberi hibah diberitahu mengenai akta, persetujuan belum mengikat.

Akibat hukum dari akta autentik cacat adalah kehilangan keautentikannya, yang ditentukan melalui putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Jika cacat hukum disebabkan PPAT, pihak dirugikan dapat menuntut ganti rugi; jika disebabkan pihak lain, tanggung jawab ada pada mereka. Faktor penyebab akta autentik cacat oleh surat palsu antara lain: ketidaktahuan PPAT, pengabaian prinsip kehati-hatian, dan itikad buruk para pihak.

PPAT bertanggung jawab pada aspek formil, administratif, dan prosedural, termasuk memeriksa identitas, legalitas dokumen, kecakapan subjek hukum, dan persyaratan administrasi pertanahan. Namun, PPAT tidak bertugas menyelidiki cacat kehendak tersembunyi seperti penyalahgunaan keadaan, paksaan, atau penipuan, karena ranah tersebut adalah hukum privat dan pembuktiannya dilakukan melalui pengadilan.

Hibah pada prinsipnya tidak dapat dibatalkan, kecuali berdasarkan Pasal 1688

KUHPerdata, misalnya: penerima hibah melanggar syarat yang ditetapkan penghibah, melakukan atau membantu kejahatan terhadap penghibah, atau menolak memberi tunjangan nafkah kepada penghibah yang jatuh miskin.

Akta hibah batal demi hukum dapat disebabkan:

1. Ketidacakapan – individu belum dewasa atau di bawah pengampuan.
2. Ketidakwenangan – mencoba mengalihkan hak atas benda yang bukan miliknya.
3. Cacat kehendak – adanya penipuan, paksaan, atau penyalahgunaan keadaan.
4. Sebab yang tidak halal – bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan.

Akibat hukum dari pembatalan hibah adalah berlaku surut (retroaktif), mengembalikan harta ke pemberi hibah. Jika objek hibah telah disertifikatkan atas nama penerima hibah, sertifikat dinyatakan tidak berlaku, dan pemberi hibah dapat meminta Badan Pertanahan Nasional mengubah kepemilikan sertifikat.

Teori akibat hukum R. Soeroso menekankan bahwa tindakan hukum yang dibuat dengan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) menghasilkan status hukum dapat dibatalkan (vernietigbaar). Pemberi hibah yang sebelumnya kehilangan haknya dapat kembali menjadi pemilik sah, sementara hubungan hukum antara pemberi dan penerima hibah menjadi cacat secara subjektif. Pihak dirugikan berhak menuntut pembatalan di pengadilan, dan akibat hukumnya berupa pengembalian posisi ke keadaan semula.

Kepastian Hukum Akta Hibah oleh PPAT atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan

Akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas dasar penyalahgunaan keadaan kehilangan kepastian hukum dan dianggap batal demi hukum, sehingga akta tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat dan status kepemilikan tanah kembali ke pemberi hibah. Kepastian hukum akta PPAT bergantung pada terpenuhinya syarat sah perjanjian, termasuk ketiadaan cacat kehendak. Jika akta disusun dengan mengeksploitasi kelemahan salah satu pihak, keotentikan formal akta dipertanyakan dan pengujian keabsahannya harus dilakukan melalui pengadilan untuk melindungi kehendak bebas pihak yang dirugikan.

Akta hibah PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna, tetapi jika terbukti penyalahgunaan keadaan, akta tetap dapat dibatalkan. Bentuk penyalahgunaan keadaan umumnya terjadi ketika pihak yang dominan menekan pihak lemah secara psikologis atau menggunakan wewenang dan kepercayaan secara tidak adil untuk memaksa persetujuan. Penyalahgunaan ini menggugurkan syarat kesepakatan bebas, sehingga kepastian hukum hanya tercapai setelah putusan pengadilan.

Dampak kerugian bagi pemberi hibah meliputi:

1. Kehilangan aset utama, misalnya rumah atau tanah warisan, yang menyebabkan ketergantungan pada penerima hibah.
2. Tidak memperoleh kompensasi, karena hibah bersifat cuma-cuma, menghilangkan kesempatan nilai ekonomi dari aset tersebut.
3. Kehilangan perlindungan hukum, karena akta otentik yang seharusnya melindungi, justru menjadi sarana pemindahan hak yang merugikan.

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum jelas, pasti, dan diterapkan konsisten. Akta PPAT menjamin keabsahan, tanggal pasti, dan kekuatan pembuktian, serta menjadi dasar pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses balik nama sertifikat tanah untuk hibah harus dibuktikan dengan akta PPAT (Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997). Tanpa akta ini, perubahan kepemilikan tidak diproses.

PPAT bertanggung jawab memastikan prosedur pembuatan akta sesuai undang-undang dan

peraturan terkait pendaftaran tanah. Pelanggaran tata cara dapat menyebabkan akta batal demi hukum. Sanksi PPAT diatur dalam Pasal 6 Kode Etik PPAT, mulai dari teguran hingga pemberhentian tidak hormat, tergantung berat ringannya pelanggaran.

Dalam praktik, hakim dapat menyatakan akta hibah batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat formil maupun materiil, misalnya melanggar peraturan perundang-undangan atau Pasal 1320 KUHPerdara mengenai kehendak bebas pemberi hibah, seperti ketika pemberi hibah dalam kondisi sakit atau tidak mampu bertindak secara sah.

Teori akibat hukum R. Soeroso menunjukkan bahwa akibat dari akta hibah yang cacat dapat dianulir, sedangkan Jan Michiel Otto menekankan bahwa kepastian hukum harus tercapai melalui proses yang transparan, konsisten, dan dapat diprediksi, sehingga pembatalan akta PPAT atas dasar penyalahgunaan keadaan dapat memulihkan hak pemberi hibah dan menegakkan keadilan.

Pemberian hibah dapat dilakukan oleh pemberi hibah kepada siapa saja, tetapi tidak boleh merugikan pihak-pihak terkait, termasuk pemberi hibah, penerima hibah, maupun ahli waris. Pasal 1666 KUHPerdara menyatakan bahwa hibah dapat dibatalkan jika syarat-syarat penghibahan tidak terpenuhi. Penarikan hibah dilakukan secara alternatif: terpenuhinya salah satu alasan yang sah sudah cukup untuk membatalkan hibah, dan objek hibah harus dikembalikan dalam keadaan bebas dari beban, seperti hak tanggungan. Jika penerima hibah beritikad buruk, pemberi hibah dapat menuntut pengembalian atau pembebasan barang.

Menurut Pasal 1690 KUHPerdara, benda hibah tetap di tangan penerima hibah sampai penuntutan dikabulkan. Namun, jika gugatan pemberi hibah berhasil, semua tindakan penerima hibah dianggap batal. Tuntutan gugatan pembatalan harus diajukan dalam waktu satu tahun sejak peristiwa terjadinya alasan tuntutan diketahui, dan ahli waris pemberi hibah hanya dapat melanjutkan tuntutan jika pemberi hibah semula sudah mengajukan gugatan atau telah meninggal. Hibah antara suami-istri atau untuk anak yang belum lahir memiliki batasan tertentu, terutama untuk benda bergerak yang tidak bernilai tinggi.

Dalam hal akta hibah terbukti dilakukan melalui penyalahgunaan keadaan—baik karena syarat perikatan tidak terpenuhi maupun melanggar undang-undang—perlindungan hukum dapat ditempuh melalui:

1. Gugatan pembatalan atau pengesahan hibah diajukan ke Pengadilan Agama di tempat tinggal tergugat atau lokasi objek hibah.
2. Gugatan harus bersifat kontensius, dan pihak berkepentingan dapat mengajukan jika hibah melebihi 1/3 harta pemberi hibah.

Bagi pihak yang dirugikan, seperti pemberi hibah, hak atas ganti rugi dijamin oleh Pasal 1565 KUHPerdara, yang menetapkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian harus diganti oleh pelaku. Ganti rugi dapat berupa:

1. Ganti Rugi Nominal: sejumlah uang sesuai rasa keadilan meski kerugian nyata tidak terjadi.
2. Ganti Rugi Kompensasi: penggantian kerugian nyata, materiil maupun immateriil, termasuk kehilangan keuntungan, penderitaan, stres, dan rusaknya nama baik.
3. Ganti Rugi Penghukuman: ganti rugi berlebihan sebagai sanksi terhadap perbuatan melawan hukum yang berat.

Menurut Jan Michiel Otto, akta hibah yang dibuat dengan penyalahgunaan keadaan tidak memiliki kepastian hukum nyata; akta hanya memberi kepastian formal yang palsu. Kepastian hukum sesungguhnya baru muncul setelah pengadilan membatalkan akta tersebut dan memulihkan hak korban. Penyalahgunaan keadaan merusak asas konsensualisme dalam hukum perjanjian dan tatanan sosial, di mana hukum seharusnya mendorong itikad baik. Jika bukti penyalahgunaan keadaan terbukti, hakim wajib membatalkan akta untuk memulihkan keadilan dan kepastian hukum

bagi pihak yang dirugikan.

Dengan demikian, sistem hukum memberikan perlindungan melalui pembatalan akta, pengembalian hak, dan ganti rugi, untuk memastikan akta hibah hanya sah jika dibuat secara sukarela, tanpa tekanan atau manipulasi, serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pembatalan hibah dapat diajukan melalui gugatan perdata apabila terjadi sengketa antara pihak-pihak terkait. Tujuan utama pengajuan gugatan adalah untuk memperoleh kepastian hukum dan keadilan bagi pihak yang dirugikan, karena pengadilan dianggap sebagai lembaga terakhir yang memberikan keputusan dengan kekuatan hukum tetap.

Aspek penting dalam pengajuan gugatan pembatalan hibah meliputi:

1. Hak penggugat – Setiap orang yang dirugikan akibat akta hibah yang cacat secara formil atau materiil memiliki hak untuk mengajukan gugatan, termasuk cacat karena PPAT atau notaris tidak berwenang, paksaan, kekhilafan, atau melanggar hak ahli waris. Gugatan ini menjamin perlindungan hukum dan kepastian pengembalian aset atau pemberian ganti rugi.
2. Bentuk gugatan – Gugatan dapat diajukan secara tertulis atau lisan, dengan bantuan Ketua Pengadilan Negeri jika diperlukan, untuk menyesuaikan dengan kondisi kemampuan penggugat.
3. Kepentingan hukum penggugat – Hanya pihak yang secara langsung dan sah dirugikan berhak mengajukan gugatan. Prinsip ini mencegah klaim yang tidak berdasar dan menjamin putusan pengadilan relevan dan dapat dieksekusi.
4. Pembuktian – Tuntutan hanya dapat dikabulkan jika kepentingan hukum penggugat terbukti di persidangan melalui alat bukti formal maupun materiil. Kebenaran materiil mencakup fakta hakiki, sedangkan kebenaran formil didasarkan pada bukti yang diajukan secara sah di pengadilan.
5. Isi gugatan – Tidak ada ketentuan khusus mengenai isi gugatan, tetapi gugatan harus jelas dan lengkap agar hakim dapat menilai bukti serta hubungan sebab-akibat antara tindakan tergugat dan kerugian penggugat.

PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan para pihak bertindak atas dasar kehendak bebas tanpa tekanan atau manipulasi. Ketika PPAT membuat akta hibah yang lahir dari penyalahgunaan keadaan, kepastian hukum formal yang melekat pada akta otentik PPAT menjadi tidak efektif sebagai pelindung hak. Akta yang cacat semacam ini dapat dinyatakan batal demi hukum, yang berarti seluruh hubungan hukum yang timbul dari akta dianggap tidak pernah ada, dan status kepemilikan aset kembali ke pemberi hibah semula.

- Akta tidak lagi memiliki kepastian hukum; hak dan kewajiban yang tercipta dari akta dianggap tidak pernah ada.
- Kepastian administratif yang dijamin oleh PPAT dan BPN melalui sertifikat juga menjadi cacat hukum.
- Putusan pengadilan dan Mahkamah Agung menunjukkan bahwa objek hak milik tanah wajib dikembalikan kepada pemberi hibah dalam keadaan semula.

Menurut teori kepastian hukum Jan Michiel Otto, kepastian hukum tidak cukup hanya didasarkan pada formalitas akta; kebenaran materiil harus dijamin. Akta hibah yang cacat, meski formalnya otentik, hanya memberikan kepastian hukum palsu sampai pengadilan membatalkan akta tersebut dan memulihkan hak korban secara nyata. Dengan demikian, sistem peradilan berperan penting dalam menegakkan kepastian hukum substantif, memastikan perlindungan hak, dan mencegah penyalahgunaan akta hibah sebagai alat perbuatan melawan hukum.

KESIMPULAN

1. Akibat hukum dari akta hibah yang dibuat atas dasar penyalahgunaan keadaan adalah status aktanya menjadi batal demi hukum. Akta hibah sebagai perjanjian yang batal demi hukum dikarenakan melanggar syarat sahnya perjanjian, yakni tidak adanya kesepakatan yang bebas dari pihak pemberi hibah sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Kehendaknya timbul dari memanfaatkan keadaan lemahnya pihak pemberi hibah dan pihak yang dirugikan memiliki hak hukum untuk mengajukan gugatan pembatalan akta di Pengadilan dan gugatan tersebut dikabulkan oleh majelis hakim sehingga akta hibah tersebut dianggap tidak pernah ada. Setelah akta hibah batal demi hukum yang diputuskan oleh pengadilan, berlaku prinsip pemulihan keadaan semula, di mana seluruh harta benda yang telah dihibahkan harus dikembalikan kepada pemberi hibah. Objek hibah berupa tanah yang telah dibalik nama, pengadilan dapat memerintahkan instansi terkait seperti BPN untuk membatalkan sertifikat baru tersebut dan mengembalikan status kepemilikannya.
2. Kepastian hukum akta hibah yang dibuat oleh PPAT atas dasar unsur penyalahgunaan keadaan berada dalam posisi yang sangat lemah karena akta hibah tersebut dianggap memiliki cacat formil maupun materiil yang merusak sifat autentiknyanya. Kepastian hukum terhadap akta hibah tersebut menjadi runtuh karena akta tersebut dianggap melanggar syarat objektif mengenai sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Jadi kepastian hukumnya tidak ada, tidak ada kepastian hukum karena akta tersebut cacat secara moral dan yuridis sehingga peralihan hak yang terjadi dianggap tidak sah sejak awal. Ketidakpastian hukum ini juga berdampak pada tanggung jawab jabatan PPAT tersebut. Jika pengadilan menyatakan akta hibah batal demi hukum karena adanya unsur penyalahgunaan keadaan yang seharusnya bisa dideteksi oleh PPAT, maka jabatan PPAT akan terancam oleh sanksi administratif dari Kementerian ATR/BPN atau Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Dengan demikian, dari sudut pandang PPAT tidak ada kepastian hukum yang mengikat bagi akta yang mengandung cacat kehendak dan dapat merusak kredibilitas PPAT.

DAFTAR REFERENSI

BUKU

- Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet.Ketujuh, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Amiruddin, Asikin Zainal. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Chairuman Pasaribu, Suhrawadi K Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam* , Sinar Grafika Cet. 2, Jakarta, 1996.
- Daeng, Naja. *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustis, Yogyakarta, 2012.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata , Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan cet.1, Jakarta, 2005.
- Ibrahim, Johny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, Cet.3, 2003.
- J. Moloeng, Lexy. *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 2001.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Penerbit Citra Aditya Bakti,

- Bandung, 2001.
- 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.
- Lili, Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2003.
- Mahmud Marzuki, Peter. *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006.
- Mertokusumo, Sudikmo. *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002.
- Otto, Jan Michiel. *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Adigama, Bandung, 2006.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Prajitno, Andi. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta*
- Prawiro, Purnama. *Aspek Hukum Pajak dalam Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2010.
- Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2024.
- Projodikoro, Wirjono. *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumber Bandung, Jakarta 1980.
- Purnamasari, Irma Devita. *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa Publishing, Bandung 2014.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Rusli, Hardijan. *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996.
- Salim. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1989. Soekanto, Soejono & Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan*
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Bandung, 1992.
- Subekti, R. Tjitrosudibio. *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Sunaryati, Hartono. *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2012.
- Suparman, Eman. *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam, Adat, BW*, Refika Aditama, Bandung, 2014.
- Supriadi. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2023.
- Suryodiningrat, R.M. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1982.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Tanah, Cet. Ke 1, Selaras, Magelang, 2013.
- Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Rais Asa Sukses, Depok, 2012.

LITERATUR DAN KARYA ILMIAH

- Fadhila, Muhammad Haris. *Keabsahan Akta Hibah Hak Atas Tanah Kepada Salah Seorang Calon Ahli Waris Tanpa Persetujuan Dari Calon Ahli Waris Lainnya (Studi Putusan Nomor 119/Pdt.G/2018/PA.Pwl)*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Sriwijaya, Palembang, 2020.
- Habibi, Hilman. *Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta*

- Hibah Hak Atas Tanah Yang Dibatalkan Pengadilan*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022.
- Ishak, Winyharti. *Tinjauan Yuridis Pertanggungjawaban Pidana Notaris Terhadap Pemalsuan Akta Autentik*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2021.
- Maharani putri, Zhasqya. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Akta Hibah Yang Menimbulkan Sengketa Kepemilikan Tanah*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2024.
- Sari, Ika Mardila. *Keabsahan Pengikatan Hibah Sebagai Akta Notaril Setelah Pemberi Hibah Meninggal Dunia*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Sriwijaya, Palembang, 2021.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

JURNAL

- Addien Iftitah, *Kewenangan PPAT Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah*: Jurnal Lex Privatum, Vol.2 (3), 2014.
- Chelvia, Pricila. *Tinjauan Terhadap Peran PPAT Dalam Perlindungan Bagi Penerima Hibah*: Jurnal Hukum Adigama, Vol. 3 (2), 2020.
- Haldin perdana Putra, Dyah Ochtorina Susanti & Rahmadi Indra Tektona. *Keabsahan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh PPAT Bagi Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris*: Jurnal Rechtsens, Vol. 11 (1), 2022.
- Ketut Suriawan, Ni Ny. Mariadi. *Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Akta Hibah*: Kertha Widya Jurnal Hukum, Vol. 5 (2), 2017.
- Meylita Stansya Rosalina Oping. *Pembatalan Hibah Menurut Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*: Jurnal Lex Privatum, Vol. 5 (7), 2017.
- Mulyana, Dedy. & Rika Kurniasari, Abdughani. *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum*. Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora. Vol. 1(1), 2021.
- Nanang Hermansyah, *Penyalahgunaan Keadaan/Undue Influence Menurut Civil Law System (Kuhperdata Indonesia) Dan Common Law System (Inggris) Dalam Perjanjian*: Jurnal Notary, No. 1 (10), 2022.
- Putri, Wardhani. *Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*: Jurnal Untag, Vol.1(2), Samarinda, 2021.
- Sumriyah, *Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Perspektif Hukum Perdata*: Jurnal Simposium Hukum Indonesia, Vol. 1 (1), 2019.

WEBSITE

- Bernadeta Resti Nurhayat ” Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian” Diakses pada tanggal 12 Oktober, tersedia pada <https://repository.unika.ac.id/21836/1/Penyalahgunaan%20keadaan>.
- Retno Murni, “Perkembangan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian” Diakses pada tanggal 12 Oktober 2025,

<https://hukumperdata.id/wpcontent/uploads/2022/09/ProsidingUNISBA-aut1>.
Rio Christiawan “Penyalahgunaan Keadaan Dalam Hukum Perjanjian” Diakses pada tanggal 12 Oktober 2025, tersedia pada <https://www.hukumonline.com/berita/a/penyalahgunaan-keadaan-dalam-hukum-perjanjian-lt678e813731c32/>.