

**KEDUDUKAN AKTA HIBAH DALAM SENGKETA
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ANTARA ORANG TUA
DENGAN ANAK**

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor :
162/PDT.G/2012/PN.KPJ)**

TESIS

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar Magister
Kenotariatan (M.Kn)**



Oleh:

ANISA RAHMA HADIYANTI

NIM. 156010202111009

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

2017

:

TESIS

KEDUDUKAN AKTA HIBAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ANTARA ORANG TUA DENGAN ANAK (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor 162/Pdt.G/2012/PN.KPJ)

Oleh :
Anisa Rahma Hadiyanti
Nim : 156010202111009

telah dipertahankan di depan majelis penguji
pada tanggal 23 November 2017
dan dinyatakan memenuhi syarat

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si.
Ketua

Dr. Tunggul Anshari, S.N., S.H., M.H.
Anggota

Malang,

Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
Dekan,

Ketua Program
Magister Kenotariatan

Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si.
Nip. 19620805 198802 1 00 1

Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum.
Nip. 19571021 198601 1 00 2

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
(UU NO. 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Malang, 23 November 2017

Mahasiswa

Materai
6000

**Nama : Anisa Rahma Hadiyanti
Nim : 156010202111009
Ps : Magister Kenotariatan
PSIH UB**

RINGKASAN

“KEDUDUKAN AKTA HIBAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ANTARA ORANG TUA DENGAN ANAK (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 162/Pdt.G/2012/Pn.Kpj)”

Anisa Rahma Hadiyanti¹, Rachmad Safa'at², Tunggul Anshari³

Pejabat pembuat akta tanah diberikan kewenangan dalam pelaksanaan sebagian kegiatan dari pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik. Akta otentik dapat dijadikan bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu baik mengenai Hak Atas Tanah dan juga mengenai Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukan saja hanya sebagai alat bukti untuk pendaftaran tetapi merupakan sebagai syarat mutlak adanya perjanjian penyerahan. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA mengatur bahwa guna terciptanya kepastian hukum dalam bidang pertanahan, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dalam hal mana atas tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan suatu tanda bukti hak atas tanah sebagai alat bukti kuat mengenai kepemilikan tanah.

Salah satu studi kasus seperti terdapat pada Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 162/Pdt.G/2012/PN.KPJ yaitu Penggugat Ni'mayani Kartikasari yang merasa telah memiliki sebidang tanah pekarangan seluas 496 meterpersegi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3109 atas nama Tergugat I Sja'bany Bachry, SH tanggal 11 Nopember 2011, Surat Ukur tanggal 11 Nopember 2011 Nomor Bidang 00040/2011, Nomor Identifikasi Tanah 12.30.18.14.03531 terletak di Jalan Raya Pakis, Desa Bunut wetan, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang yang diperolehnya berdasarkan hibah dari Tergugat I sesuai dengan Akta Hibah Nomor : 370/PKS/RP/2011, tertanggal 28 Desember 2011, dibuat oleh dan/atau di hadapan Rachmat Praptomo, SH. Kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat pada tanggal 26 April 2012 muncul Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 antara Tergugat I dengan Tergugat II Gunawan Tri Purwanto,SH dan Kuasa Menjual Nomor 40 tertanggal 26 April 2012 dibuat oleh dan atau dihadapan Tergugat III.

Sengketa tuntutan hak atas tanah yang diperoleh oleh tergugat melalui hibah yang diajukan di Pengadilan Negeri Kepanjen, dengan memperhatikan akan ketentuan-ketentuan hukum terkait perkara tersebut, majelis hakim memutuskan sebagai berikut : mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; menyatakan Akta Hibah Nomor : 370/PKS/RP/2011 adalah sah dan mengikat; menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa; menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dengan tanpa seijin Penggugat mengadakan Pengikatan Jual beli dengan Kuasa Menjual kepada Tergugat II atas obek sengketa milik Penggugat merupakan perbuatan yang melawan hukum; menyatakan bahwa Akta Pengikatan

¹ Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

² Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

³ Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Jual Beli Nomor : 39 tertanggal 26 April 2012 dan Kuasa Menjual Nomor 40 tertanggal 26 April 2012 antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; menghukum Trgugat I atau siapa saja yang menguasai atau menyimpan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3109, tertanggal 13-12-2011 tertulis atas nama Tergugat I untuk menyerahkan kepada Penggugat.

Akta hibah dapat mengesampingkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dalam sengketa kepemilikan berdasarkan putusan pengadilan negeri kepanjen nomor 162/pdt.g/2012/pn.kpj karena perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dengan hibah telah diakui antara para pihak yang membuatnya yakni Tergugat I sebagai pemberi hibah dan Penggugat sebagai penerima hibah, dalam hal mana pembuatan atas akta tersebut telah memenuhi tata cara ketentuan pembuatan akta berdasar pada hukum positif yang berlaku dan tidak dilakukan dengan melawan hukum. Ketentuan hibah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I diatas telah tercatat pula dalam akta hibah nomor Nomor : 370/PKS/RP/2011, tanggal 28 Desember 2011 yang dibaut dihadapan pejabat yang berwenang sehingga telah cukup menjadi suatu bukti yang otentik mengenai perbuatan hukum hibah yang dilakukannya.

Kekuatan pembuktian akta hibah adalah sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta Otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. kekuatan pembuktian atas akta terhadap pihak ketiga adalah bebas, merupakan bukti bebas bagi pihak ketiga, karena kebenaran dari isi aktadiserahkan pada penilaian hakim, jika dapat dibuktikan sebaliknya.

Kedudukan akta hibah dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah sebagai alas hak dalam peralihan perubahan hak atas tanah yang berbentuk akta autentik. Alas hak dengan hak atas tanah adalah dua hal yang berbeda. Alas hak merupakan salah satu syarat bagi warga negara untuk mengajukan permohonan hak atas tanah, namun alas hak itu sendiri bukan hak atas tanah. Hak atas tanah merupakan pendaftaran hubungan hukum kepemilikan tanah antara subjek hukum dengan objek hukum, yang dicatat pejabat pertanahan pada buku tanah yang menjadi dasar bagi terbitnya sertifikat hak atas tanah, sebagai tanda bukti hak kepemilikan. Lembaga pendaftaran, tidak semata-mata mengandung arti untuk memberikan alat bukti yang kuat, akan tetapi juga menciptakan hak kebendaan. Hak kebendaan atas suatu benda tanah terjadi pada saat pendaftaran dilakukan. Sebelum dilakukan pendaftaran yang ada baru milik, belum hak. Dalam kaitan itulah, maka salah satu asas dari hak atas tanah adalah adanya asas publisitas.

SUMMARY

“DEED OF DONATION STANDING IN QUARRELLING OF OWNERSHIP OF RIGHT ON LAND BETWEEN PARENTS WITH CHILD

**(Study of decision of Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 162/Pdt.G/2012/Pn.
Kpj)”**

Anisa Rahma Hadiyanti¹, Rachmad Safa’at², Tunggul Anshari³

The official of maker of land certificate is given an authority in carrying out a part of activity of land listing by making an authentic certificate. Authentic certificate can be a proof, which has been done a certain legal action neither concerning a right on land or/and so concerning right of ownership on unit of mansions. Authentic certificate made by official of maker of land certificate, it isn't just only an evidence device to enlistment but it is as an absolute condition of the existing of delivery engagement. Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 about Base Regulation of Agraria principal, which furthermore shorted by UUPA, regulate that for creating legal certainty in land affairs, government perform the land enlistment, which land has been listed, furthermore, is given a mark of proof in right on land as a strong evidence device concerning land ownership.

One of cases study like founded at Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 162/Pdt.G/2012/PN.KPJ, i.e., Ni'mayani Kartikasari, the plaintiff, who already feel has a land of yard 496 square meter wide Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3109 on defendant name I Sja'bany Bachry, SH tanggal 11 Nopember 2011, Surat Ukur tanggal 11 Nopember 2011 Nomor Bidang 0040/2011, Nomor Identifikasi Tanah 12.30.18.14.03531 located in Jalan Raya Pakis, Desa Bunut Wetan, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang which he obtain it base on bequest from defendant I according to Akta Hibah Nomor: 370/PKS/RP/2011, tertanggal 28 Desember 2011, made by and/or in the Rachmat Praptomo,SH face. Then, without the knowledge of the plaintiff at 26 April 2012 raise Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 between defendant I with defendant II, Gunawan Tri Purwanto, SH and Kuasa Menjual Nomor 40 tertanggal 26 April 2012 made by and/or in the face of defendant III.

Quarrel on claim the right on land obtained by defendant through bequest promoted in Pengadilan Negeri Kepanjen, by pay attention on legal certainties related to the matter, judge committee decides as follows: accede the suit of plaintiff a part; state the Akta Hibah Nomor: 370/PKS/RP/2011 is valid and bind; state the plaintiff is the valid owner on quarrel object; state that the conduct of defendant I without a permission from plaintiff on binding sale or buy with Kuasa Menjual to defendant II on quarrel object owned by the plaintiff is an action against the law; state that Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 39 tertanggal 26 April 2012 and Kuasa Menjual Nomor 40 tertanggal 26 April 2012 between

-
1. Fakultas of Law Brawijaya University
 2. Fakultas of Law Brawijaya University
 3. Fakultas of Law Brawijaya University

between defendant I and defendant II made in the face of defendant III is law defect and haven't tight law power; punish the defendant I or anyone who control or save the Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3109, tertanggal 13-12-2011 on name the defendant I to delivery to the plaintiff.

Deed of Donation can turn aside the certificate as a proof of ownership of right on land in quarrel of ownership base on Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen nomor 162/pdt.g/2012/pn.kpj, because legal action on transferring of right on land by bequest has been occupied among sides who made it, i.e., defendant I as a giver on bequest and the plaintiff as receiver of bequest, which making on certificate has filled the provision method of certificate making based on positive law applied and isn't conducted by against the law. The bequest provisions done between plaintiff and defendant I above have been written anyway in deed of donation nomor : 370/PKS/RP/2011, tanggal 28 Desember 2011 made in the face of the competent authority so that enough already become the authentic proof concerning bequest legal action he doing.

The power of verification of deed of donation is perfect for both sides and his inheritor and the people who get the right of it about what which is loaded in the certificate. The authentic certificate is an evidence which tight, that means the true of the things which is written in the deed have to be occupied by the judge, i.e., the deed is considered to be true during the truth isn't contrarily proven by other sides. The power of verification of deed against the third sides is free, it is as a free proof for the third sides, because the truth of deed contain is delivered to the judge assessment, if on the contrary can be proven.

Deed of donation standing in quarrel of ownership of right on land is as base the right in transferring the change of right on land that formed in authentic certificate. The right base with right ob land is two difference things. Right base is one of provision for citizen to promote the appeal of right on land, but the right base itself isn't the right on land. The right on land is enlistment of connection of land ownership law among law subject and law object, which is written by land affairs official at land books which become base for rising the certificate of right on land, as evidence mark of ownership. Enlistment institution, not only containing a definition to give the strong evidence device, but also to create a substantive right. Substantive right on land occurred at the moment the enlistment done. Before conducted the existed enlistment, new own, not yet right. Therefore, so one of principle of right on land is publicity principle existed.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayat-NYA sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini pada program Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang dengan judul : KEDUDUKAN AKTA HIBAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ANTARA ORANG TUA DENGAN ANAK dengan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 162/Pdt.G/2012/PN.Kpj.

Adapun maksud diadakannya penelitian tesis ini adalah guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan digunakan untuk pengembangan pengetahuan di bidang ilmu hukum dengan memberi masukan serta sumbangsih pemikiran khususnya hukum perdata lebih khusus lagi hukum pertanahan dan hukum perjanjian yang berkaitan dengan hubungan kausal antara akta hibah dengan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, kekeuatan pembuktian akta hibah dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah dan kedudukan akta hibah dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Pada kesempatan ini perkenankan penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah meluangkan waktu, pikiran, dan bantuannya, baik moril maupun materiil selama masa studi hingga selesainya tesis ini, yakni kepada :

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Utama

yang telah meluangkan waktu, memberi petunjuk dan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya;

2. Bapak Dr. Imam Koeswahyoni, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang;
3. Bapak Dr. Tunggul Anshari, S.N., S.h., M.H, selaku Pembimbing Kedua yang telah memberi petunjuk dan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
4. Segenap dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan hukum kepada penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang;
5. Para staf Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya dan staf PDIH yang telah membantu penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang;
6. Orang tua saya Bapak Suhadi, S.H dan Ibu Sunarjati serta kakak tersayang saya Dyah Esti Rahayu, Amd. Keb. yang telah banyak memberikan dorongan semangat, motivasi, doa dan kasih sayang kepada penulis;
7. Sahabat terbaik saya Dianne Dear, S.h., M.Kn dan Hanny Fitriyah, S.E, yang telah banyak memberikan semangat, bantuan, kasih sayang dan support dalam segala hal, terima kasih untuk semuanya;
8. Semua teman-teman Keluarga Cemara D5House Ibu Ni Wayan Armawati, S.H., M.Kn, Ibu Ernawati, S.H., M.Kn, Ibu Retno Mumpuni, S.H., M.Kn, Ibu Anita Sapriana, S.H., M.Kn, kakak Nutri Soja, S.H., M.Kn, dan Siti Khoiriyah, S.H., M.Kn, semoga pertemanan, kekompakan dan komunikasi keluarga cemara tetap terjalin untuk seterusnya;

9. Semua teman-teman satu bimbingan sekalian yang saling memberikan semangat, support, dan motivasi dalam segala kondidi, saya ucapkan teriam kasih yang sebanyak-banyaknya;
10. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya yang telah ikut membantu, memberi dorongan serta semangat dalam penulisan tesis ini, sehingga dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari yang diharapkan, baik dari isi maupun dari segi penyajiannya, hal ini tidak lepas dari keterbatasan kemampuan dan pengetahuan dari penulis sendiri. Guna perbaikan penyempurnaan penulisan tesis ini, segala saran dan kritik yang bersifat emmbangun akan penulis teriam dengan keterbukaan dan kesenag\ngan hati. Semoga penulisan tesis ini bermanfaat bagi semua pihak, untuk menambah wawasan khususnya bagi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Penulis

Anisa Rahma Hadiyanti

DAFTAR ISI

Sampul Depan	i
Sampul Dalam	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Ringkasan	iii
Summary.....	v
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	x
Daftar Tabel.....	xii
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	12
1.3 Tujuan Penelitian.....	12
1.4 Manfaat Penelitian.....	13
1.4.1 Manfaat Teoritik	13
1.4.2 Manfaat Praktis	13
1.5 Orisinalitas Penelitian.....	14
1.6 Kerangka Teoritik dan Konseptual.....	20
1.6.1 Kerangka Teoritik	20
1.6.1.1 Teori Kepastian Hukum	20
1.6.1.2 Teori Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	25
1.6.1.3 Teori Pembuktian	29
1.6.2 Kerangka Konseptual	33
1.7 Metode Penelitian	36
1.7.1 Jenis Penelitian.....	36
1.7.2 Metode Pendekatan	36
1.7.2.1 Pendekatan Undang-Undang.....	37
1.7.2.2 Pendekatan Kasus.....	37
1.7.2.3 Pendekatan Konsep	38
1.7.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum	38
1.7.3.1 Jenis Bahan Hukum.....	39
1.7.3.1.1 Bahan Hukum Primer	39
1.7.3.1.2 Bahan Hukum Sekunder	40
1.7.3.1.3 Bahan Hukum Tersier.....	40
1.7.3.2 Sumber Bahan Hukum	40
1.7.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	41
1.7.5 Teknik Analisa Bahan Hukum	41
1.8 Sistematika Penulisan.....	42
1.9 Desain Penelitian	48
BAB II : KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Ruang Lingkup dan Macam Peralihan Hak Atas Tanah	49

2.2 Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Atas Tanah	58
BAB III : AKTA HIBAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KEPANJEN NOMOR : 162/PDT.G/2012/PN.KPJ	
3.1 Pertimbangan Hukum dan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen dalam Memutus Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah	62
3.2 Analisa Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen dalam Memutus Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah ...	79
3.3 Akta Hibah sebagai Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah dalam Sengketa Kepemilikan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor : 162/Pdt.G/2012/PN.Kpj.....	92
BAB IV : KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA HIBAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH	
4.1 Pembuktian dan Alat Bukti dalam Hukum Perdata.....	110
4.2 Akta hibah dalam Sistem Hukum Pembuktian.....	119
4.3 Kekuatan Pembuktian Akta Hibah dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	122
BAB V : KEDUDUKAN AKTA HIBAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH	
5.1 Fungsi Akta Hibah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah	133
5.2 Kedudukan Akta Hibah dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah	138
BAB VI : PENUTUP	
6.1 Kesimpulan	156
6.2 Saran	157
DAFTAR PUSTAKA	159
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Tabel Orisinalitas Penelitian	19
--	----