

**BAB III**  
**KEABSAHAN AKTA HIBAH MENURUT HUKUM ISLAM**  
**DAN HUKUM POSITIF**  
**(Studi di Kantor Notaris dan PPAT Dina Ismawati, S.H.,MM)**

**A. Profil Kantor Notaris dan PPAT Dina Ismawati, S.H.,MM**

Kantor Notaris dan PPAT Dina Ismawati, S.H, MM terletak di Ruko Ngaliyan Square, Jl. Prof. Dr. Hamka Nomor 17 Blok B.17 Semarang. Kantor Notaris dan PPAT Dina Ismawati, S.H, MM mempunyai luas 6 x 10 m<sup>2</sup>. Adapun letak Kantor Notaris dan PPAT Dina Ismawati, S.H, MM berbatasan dengan:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Perpustakaan TPM
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Bimbel Kumon.
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Bimbel Lia.
- d. Sebelah Timur berbatasan dengan Lembaga Keuangan Perdagangan.

Kantor Notaris Dina Ismawati, S.H, MM berdiri pada tanggal 14 Maret 2003 sesuai dengan Surat Keputusan sebagai Notaris: S.K. Men. Keh & HAM R.I Tgl 14-03-2003 No. C-320. HT. 03.03-Th. 2003. Sedangkan pengucapan sumpah Notaris pada tanggal 3 Juni 2003 sesuai dengan No. 181. 4/150/2003 tgl. 03-06-2003.

Adapun Kantor PPAT Dina Ismawati, S.H, MM berdiri pada tanggal 21 Juli 2005 sesuai dengan SK.Kepala BPN Tgl. 21 Juli 2005 No. 12-X.A-2005. Sedangkan pengucapan sumpah PPAT sesuai dengan No. 640/172/PPAT/2005 Tgl. 20-09-2005.<sup>1</sup>

#### **B. Tata Cara dan Syarat-syarat Akta Hibah**

Akta ialah tulisan yang sengaja dibuat dihadapan notaris namanya akta notarial, atau akta otentik atau akta notaris. Pertama, Orang datang kepada notaris minta akta yang ada tanda tangannya dan cap jempol para pihak, para saksi dan notaris. Dengan syarat membawa KTP ketika akan di notaris. Kemudian ketika melihat syarat akta hibah, kantor Notaris dan PPAT Dina Ismawati, S.H, MM berpedoman pada Pasal 1320, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;<sup>2</sup>

Sedangkan tata cara dan syarat akta hibah yang dibuat Notaris dan PPAT, adalah sebagai berikut:

---

<sup>1</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Dina Ismawati, S.H, MM pada tanggal 30 Maret 2011

<sup>2</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, hlm. 339

a) Syarat Pemberi

Orang yang bermaksud menghibahkan dan si calon penerima hibah datang ke kantor Notaris dan PPAT kemudian mengutarakan kehendaknya untuk menghibahkan sesuatu, sehingga disitu ada pemberi dan penerima hibah. kemudian ditanyakan apa yang akan dihibahkan.

Kalau yang dihibahkan benda tidak bergerak atau tanah maka akan dibuatkan akta PPAT. Mereka harus menunjukkan bukti bahwa mempunyai kewenangan memberi hibah, dia adalah pemiliknya, misalnya bukti sertifikat. Jika ia bukan pemilik obyek hibah dan hanya bertindak selaku kuasa atau dalam jabatan dari orang atau badan hukum atau instansi yang diwakilinya, maka kualitas atau dasar hukum dari tindakannya harus disebutkan secara jelas (Kuasa Notariil).

Surat kuasa tersebut harus dilekatkan atau dijahitkan pada akta yang disimpan oleh PPAT dan harus disebutkan dalam aktanya. Demikian pula nama-nama orang atau badan hukum atau instansi yang diwakilinya diuraikan secara lengkap; kemudian dengan menunjukkan KTP guna mengecek umur sudah 18 tahun, karena sebagai syarat kecakapan hukum.

Apabila pemilik obyek hibah tidak cakap hukum melakukan perbuatan hukum, maka bagi mereka yang warga Negara Indonesia diwakili oleh wali atau pengampu, dan bagi mereka yang tunduk pada hukum Perdata Barat diperlukan juga persetujuan Pengadilan Negeri setempat.

b) Syarat penerima hibah

Umur minimal 18 tahun, kalau belum dewasa diwakili oleh wali atau pengampu. Untuk akta Notaris, Notaris membuat aktanya sesuai keinginan para pihak sesuai dengan format teknik pembuatan akta. Untuk akta PPAT teknik pembuatan akta sudah ada blangko akta hibah dari BPN.

Setelah akta selesai dibuat, sebelum di tandatangani harus dibacakan oleh Notaris atau PPAT dihadapan para pihak atau saksi-saksi setelah itu baru di tandatangani oleh para pihak atau saksi-saksi dan Notaris atau PPAT. Khusus untuk akta PPAT sebelum akta diberi nomor atau tanggal harus dilakukan terlebih dahulu sebagai berikut:

- Pengecekan sertifikat di kantor pertanahan Kabupaten atau Kota setempat.

- Dibayarkan pajak-pajak. Pemberi hibah tidak membayar pajak PPH atau Pajak Penghasilan, sedangkan penerima hibah kalau obyek hibah lebih dari Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) wajib membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) tarifnya 5 %. Jadi NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) dikurangi Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) x 5 %. Pembayaran ke pemerintah kota atau kabupaten.

Pembiayaan di kantor notaris dan PPAT Dina Ismawati, S.H, MM., relatif, tergantung harga benda yang dihibahkan dan kemampuan seseorang. Sedangkan sistem pembiayaan pajak akta hibah adalah sebagai berikut:

a) Hibah dari orang tua kepada anak

- Pemberi hibah → tidak dikenai PPH
- Penerima hibah → Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) = (Nilai Jual Obyek Pajak [NJOP]- Rp. 60.000.000,-) x 5 %
- Bisa mengajukan pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 5 % setelah BPHTB di bayar penuh dahulu kemudian ajukan permohonan dilampiri surat keterangan bahwa yang bersangkutan adalah orang tua dan anak.

b) Hibah kepada orang lain

- Hibah kepada kakak atau adik sama dengan hibah kepada orang lain.
- Pemberi hibah → tidak dikenai PPH
- Penerima hibah → Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) = (Nilai Jual Obyek Pajak [NJOP]- Rp. 60.000.000,-) x 5 %
- Tidak bisa mengajukan pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 5 %.<sup>3</sup>

Akta itu dikatakan otentik, kalau dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Otentik itu artinya sah. Karena notaris itu adalah pejabat yang berwenang membuat akta, maka akta yang dibuat di hadapan notaris adalah akta otentik, atau akta itu sah.<sup>4</sup>

Sering orang membuat perjanjian, ditulis sendiri oleh pihak-pihak, tidak dibuat di hadapan notaris. Tulisan yang demikian disebut akta di bawah tangan. Ada kalanya akta yang dibuat di bawah tangan itu, para pihak kurang puas kalau tidak dicapkan di notaris. Sebelum membubuhkan cap notaris, diberi nomor dan tanggal, nomor mana harus dicatat dalam buku yang telah ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri, kemudian diberikan kata-kata, dan ditandatangani oleh notaris.

---

<sup>3</sup> Wawancara dengan Ibu Dina Ismawati, S.H,MM tanggal 23 Maret 2011

<sup>4</sup> A. Kohar, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni, 1983, hlm. 3

Membubuhkan cap pada akta semacam itu ada dua macam, yaitu :

a) Legalisasi atau pengesahan

Untuk keperluan legalisasi itu, maka para penandatangan surat atau akta itu harus datang menghadap notaris, tidak boleh ditandatangani sebelumnya dirumah. Kemudian notaris memeriksa tanda kenal, yaitu KTP, atau tanda kenal lainnya. Pengertian kenal itu lain dengan pengertian sehari-sehari, yakni notaris harus mengerti benar sesuai dengan kartu kenalnya, bahwa orangnya yang datang itu memang sama dengan kartu kenalnya, dia memang orangnya, yang bertempat tinggal di alamat kartu kenal itu, gambarnya cocok.

Sesudah diperiksa cocok, kemudian notaris membacakan surat atau akta di bawah tangan itu dan menjelaskan isi dan maksud surat di bawah tangan itu.

Akta di bawah tangan yang dilegalisasi itu sah, jika :

- Isinya tidak bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku.
- Yang menanda tangani betul orangnya yang bersangkutan.
- Tanggalnya memang dibuat pada waktu ditandatangani itu, bukan tanggal lainnya.<sup>5</sup>

b) Diwaarmerking atau Didaftar atau Ditandai

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 4

Untuk waarmedking akta di bawah tangan maka para penandatanganan tidak perlu datang menghadap kepada notaris, cukup saja yang sudah ditandatangani itu dibawa ke notaris.

Di dalam waarmedking ini notaris hanya mendaftarkan, jadi tidak menjamin:

- Bahwa isinya diperkenankan oleh hukum.
- Apa yang menandatangani memang betul orang yang bersangkutan.
- Apa tanggal yang ada pada akta di bawah tangan itu memang ditandatangani pada waktu itu.

### **C. Macam-Macam Akta Hibah**

#### **1. Akta hibah benda bergerak**

Akta hibah benda bergerak meliputi benda yang dapat berpindah dari tempat satu ke tempat yang lain seperti hibah uang, hibah saham, hibah mobil dan lain sebagainya. Akta hibah benda bergerak ini yang mempunyai wewenang dalam pengurusannya adalah notaris, karena notaris mempunyai wewenang dalam pembuatan akta otentik secara resmi dalam pembuktian.

#### **2. Akta hibah benda tak bergerak**

Akta hibah benda tak bergerak meliputi hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang berwenang dalam perkara akta hibah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta hibah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>6</sup>

#### **D. Bentuk**

Pada dasarnya bentuk sesuatu akta notaris yang harus berisikan perbuatan-perbuatan dan sebagainya yang dikonstatir oleh notaris, pada umumnya harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang dicantumkan dalam perundang-undangan yang berlaku mengenai hal itu, dan teknik pembuatan akta antara lain KUH Perdata Indonesia dan Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (PjN).

Untuk menjamin perbuatan-perbuatan dan keterangan kehendak mereka untuk di kemudian hari dan dalam suatu bentuk demikian yang dapat dibuat, akan menghadap ke muka notaris dengan maksud supaya

---

<sup>6</sup> Biro Humas dan Humas BPN, hlm. 4

dibuatkan dalam bentuk tulisan mengenai perbuatan-perbuatan atau keterangan kehendak mereka itu dalam bentuk akta yang mempunyai kekuatan otensitasitas.<sup>7</sup>

#### **E. Prosedur Pembuatan Formulir Akta Hibah**

##### 1) Permulaan Akta

- a. Pencantuman judul (nama) akta tidak diatur secara jelas dalam perundang-undangan (PUN), akan tetapi mengingat hal itu penting, antara lain mengenai penyelenggaraan/memasukkan ke dalam repertorium, buku akta dan lain-lain. (protokol), dalam akta-akta notaris judul akta ini selalu dimuat.
- b. Pencantuman nomor pada setiap akta notaris penting sehubungan antara lain dengan ketentuan pasal 36 dan 36a PUN
- c. Penanggalan harus selalu dicantumkan dalam akta notaris, untuk memenuhi ketentuan pasal 25 ayat 2 huruf *d* jo pasal 1 PUN.
- d. Nama lengkap (kecil, keluarga/ vornamen en naam) demikian tempat kedudukan notaris harus dicantumkan.
- e. Saksi dalam penyelesaian akta hibah, harus dikenal oleh Notaris atau pejabat setempat.

##### 2) Komparasi/tindakan menghadap

---

<sup>7</sup> Muhammad Adam, *Asal Usul dan Sejarah Akta Notarial*, Bandung: Sinar Baru, 1985, hlm. 31

- a. Pencantuman nama lengkap, pekerjaan atau jabatan (sepanjang hal ini dapat diberitahukan) dan tempat tinggal setiap penghadap dan (bila ada) yang diwakilinya merupakan keharusan dalam akta hibah.
- b. Jika penghadap bukan pemilik obyek hibah beli dan hanya bertindak selaku kuasa atau dalam jabatan dari orang atau badan hukum atau instansi yang mewakilinya, maka kualitas atau dasar hukum dari tindakannya harus disebutkan secara jelas;  
  
Surat kuasa yang tidak otentik harus dilekatkan atau dijahitkan pada akta yang disimpan oleh pejabat (notaris, PPAT, pejabat umum) dan harus disebutkan dalam aktanya. Demikian pula nama-nama orang atau badan hukum atau instansi yang mewakilinya diuraikan secara lengkap.
- c. Apabila pemilik objek hibah tidak cakap melakukan perbuatan hukum, maka bagi mereka yang warga Negara Indonesia diwakili oleh wali atau pengampu, dan bagi mereka yang tunduk pada hukum Perdata Barat diperlukan juga persetujuan Pengadilan Tinggi setempat.
- d. Sebutkan persetujuan yang diperlukan, misalnya persetujuan istri atau suami mengenai harta campur.

- e. Hal “renvooi”, berupa gantian, coretan atau tambahan itu menurut ketentuan pasal 32 PJN, yaitu:
- Bahwa semua perubahan dan tambahan (perkataan/bilangan) yang terdapat pada akta hibah harus ditulis di pinggir halaman akta hibah.
  - Bahwa setiap renvooi itu hanya sah bila ditandatangani (dalam praktek kebanyakan di paraf) atau disahkan oleh para penghadap, para saksi dan notaris.
  - Bahwa jika perubahan atau tambahan itu terlalu panjang untuk ditulis di pinggir akta, maka penulisan itu dilakukan di bagian akhir akta itu sebelum penutupan, dengan menunjuk pada halaman dan baris yang bersangkutan.
  - Bahwa bilamana renvooi itu tidak dilakukan secara demikian, maka perubahan dan tambahan itu tidak berharga (batal)
- f. Pencantuman, bahwa (para) penghadap “telah dikenal oleh” atau “diperkenalkan kepada” Notaris dapat ditempatkan baik segera setelah komparisi atau sebelum akhir akta. Apabila para pihak lebih dari dua, sebaiknya atau lebih praktis hal ini dicantumkan sebelum akhir akta, agar penyebutan kalimat itu cukup satu kali saja (tidak berkali-kali)

### 3) Premise atau preamisse

Hal ini dimaksud keterangan atau pernyataan pendahuluan yang merupakan dasar atau pokok masalah yang akan diatur dalam sesuatu akta guna memudahkan pengertian apa yang dimaksud dengan dibuatnya akta itu. Jadi semacam prolog atau muqadimah.

### 4) Isi akta

Pada bagian ini diuraikan secara jelas atau terang bahan sesuai atau sehubungan dengan judul akta dan bila ada dengan premise tersebut, sebagaimana dikehendaki oleh:

- Notaris dalam akta-akta yang memuat risalah atau berita acara, dan atau
- Para penghadap atau pihak-pihak yang menghendaki dibuat akta ini (Pasal 1 PJN)
- Dalam menyusun pasal-pasal atau urutan isi akta mendahulukan apa yang merupakan esensialia yaitu mengutamakan dan selalu mencantumkan hal-hal yang pokok (tidak bisa dihilangkan atau ditiadakan), seperti dalam hibah “penyerahan benda atau kebendaan oleh pihak penghibah”.

### 5) Akhir akta

- Penyebutan tentang nama lengkap, pekerjaan atau jabatan dalam masyarakat dan tempat tinggal dari para (masing-masing) saksi diatur dalam Pasal 25 ayat 2 huruf c PJN dengan sanksi sebagaimana tercantum dalam ayat 3 Pasal itu.
- Keharusan para notaris membacakan akta yang dibuat di hadapannya kepada para penghadap, para saksi dan sebagainya. Dalam *relaas-acte* hanya kepada para saksi saja, demikian pula penanda tangannya tercantum dalam pasal 28 PJN, dengan sanksinya masih terdapat dalam Pasal itu.<sup>8</sup>

Penelitian kali ini penulis tidak bisa memaparkan secara eksplisit tentang data yang telah bertransaksi di Kantor Notaris dan PPAT Dina Ismawati, SH.,MM., data hibah di PPAT yang telah dihimpun dari tahun 2008 sejumlah 6 akta , 2009 sejumlah 10 akta, 2010 sejumlah 6 akta dan 2011 sampai sekarang belum ada yang berakta hibah. sedangkan akta hibah yang melalui Notaris hanya sejumlah 1 akta sejak Kantor Notaris dan PPAT Dina Ismawati, SH.,MM., berdiri.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Dokumen-dokumen Kantor Notaris dan PPAT Dina Ismawati, S.H, MM

<sup>9</sup> Wawancara dengan Ibu Dina Ismawati, S.H,MM tanggal 23 Maret 2011