

# PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS AKTA HIBAH TANAH TAK BERSERTIFIKAT : KAJIAN HUKUM PERDATA, AGRARIA, DAN PEMBUKTIAN

Anindita Rahayu

*Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia*

*Email korespondensi: aninditarahayu10@gmail.com*

---

**Abstrak:** Penelitian ini membahas kedudukan hukum akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat menurut hukum perdata dan peraturan pertanahan di Indonesia. Meskipun hibah sah secara perdata, tanah yang belum bersertifikat tidak memenuhi asas kepastian hukum dalam hukum agraria. Akta hibah semacam itu hanya menjadi bukti permulaan, bukan alat bukti otentik penuh. PPAT pun dibatasi kewenangannya karena objek belum terdaftar. Dalam hal terjadi sengketa, notaris atau PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum jika lalai dalam memverifikasi status tanah. Oleh karena itu, pendaftaran tanah sebelum pembuatan akta hibah sangat disarankan demi menghindari sengketa di kemudian hari.

**Kata Kunci:** Akta Hibah; Tanah Belum Bersertifikat; Kepastian Hukum

**Abstract:** This study analyzes the legal status of deed of gift over uncertified land under Indonesian civil and agrarian law. Although such gifts are valid under civil law, uncertified land lacks legal certainty as required by agrarian regulations. Gift deeds for uncertified land serve only as preliminary evidence, not as fully authentic legal proof. PPAT's authority is also limited for unregistered land. If disputes arise, the notary or PPAT may bear legal responsibility for negligence in verifying land status. Therefore, registering land before executing a deed of gift is crucial to prevent future legal conflicts and ensure compliance with formal requirements.

**Keywords:** gift deed; uncertified land; legal certainty

---

## 1. Pendahuluan

Dalam sistem hukum Indonesia, tanah memiliki posisi strategis dan penting karena berkaitan langsung dengan pemenuhan hak dasar warga negara serta kepastian hukum atas penguasaan dan pemanfaatan sumber daya agraria. Dalam praktiknya, berbagai peristiwa peralihan hak atas tanah, termasuk hibah, dilakukan oleh masyarakat baik melalui perjanjian di bawah tangan maupun melalui akta otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang, yaitu notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian, tidak semua tanah yang menjadi objek hibah telah memiliki sertifikat hak atas tanah.

Dalam kondisi ini, muncul persoalan hukum terkait kekuatan pembuktian akta hibah serta tanggung jawab notaris yang membuat akta tersebut.<sup>1</sup>

Akta hibah atas tanah merupakan bentuk perjanjian antara pihak pemberi dan penerima hibah yang dapat dilakukan secara tertulis dan, untuk menjamin kekuatan hukumnya, lazimnya dituangkan dalam akta otentik oleh seorang notaris atau PPAT. Dalam konteks hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1666 KUH Perdata, hibah adalah suatu perjanjian di mana pemberi menyerahkan secara cuma-cuma suatu benda kepada penerima, yang menyatakan menerimanya. Tidak terdapat larangan eksplisit dalam hukum perdata untuk menghibahkan tanah yang belum bersertifikat, sehingga secara hukum perdata, perbuatan tersebut sah sepanjang memenuhi unsur konsensus, kapasitas hukum, dan objek yang halal. Namun, dalam praktik pertanahan, objek hibah yang belum bersertifikat menghadirkan kendala administratif dan yuridis yang tidak dapat diabaikan.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), penguasaan dan peralihan hak atas tanah pada prinsipnya harus dilakukan sesuai prosedur formal, termasuk kewajiban pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum atas hak milik, batas, serta subjek hak. Dalam konteks ini, tanah yang belum bersertifikat belum terdaftar secara resmi dalam sistem hukum pertanahan nasional, sehingga statusnya sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum dan rentan terhadap konflik.

Pembuatan akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat oleh notaris atau PPAT menimbulkan perdebatan hukum. Di satu sisi, sebagai pejabat umum, notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sepanjang tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Namun, dalam praktik PPAT, terdapat ketentuan bahwa akta peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuat atas objek yang telah terdaftar dan memiliki sertifikat. Ketentuan ini sejalan dengan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PPAT, yang menyatakan bahwa PPAT dilarang membuat akta untuk tanah yang belum terdaftar. Oleh karena itu, notaris yang merangkap sebagai PPAT atau bertindak dalam kapasitasnya sebagai PPAT berpotensi melanggar ketentuan administratif jika tetap membuat akta hibah atas tanah tak bersertifikat.

Dalam konteks tanggung jawab, posisi notaris sebagai pejabat umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN menyatakan bahwa notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak dalam setiap akta yang dibuatnya. Kewajiban ini memperkuat posisi etis dan hukum notaris sebagai penjamin kebenaran formil dalam perjanjian yang dituangkannya. Ketika notaris membuat akta atas objek yang tidak memenuhi syarat formil (seperti belum terdaftar), maka muncul pertanyaan apakah notaris tersebut dapat

---

<sup>1</sup> Praptaningrum, D. (2024). *Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

dimintai pertanggungjawaban hukum jika kemudian hari timbul sengketa atas tanah tersebut.<sup>2</sup>

Pertanggungjawaban notaris dapat dikaji dari tiga aspek hukum: perdata, administrasi, dan pidana. Dari aspek hukum perdata, notaris dapat digugat jika terbukti lalai atau melakukan kesalahan dalam menjalankan kewenangannya sehingga merugikan salah satu pihak. Prinsip wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam KUH Perdata menjadi dasar gugatan terhadap notaris yang dinilai tidak berhati-hati dalam memverifikasi status hukum tanah sebelum membuat akta. Dalam banyak kasus, akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat hanya memiliki kekuatan sebagai alat bukti permulaan dan tidak dapat digunakan secara langsung sebagai dasar pendaftaran atau sebagai pembuktian otentik di pengadilan, terutama jika timbul sengketa kepemilikan dengan pihak ketiga. Dari perspektif administrasi, notaris dapat dikenakan sanksi jika terbukti melanggar ketentuan yang berlaku dalam pembuatan akta, termasuk ketentuan dari Kementerian Agraria/BPN. Majelis Pengawas Daerah, Wilayah, dan Pusat memiliki wewenang untuk memeriksa dan menjatuhkan sanksi terhadap notaris yang terbukti tidak mematuhi aturan jabatan. Dalam praktiknya, pembinaan dan pengawasan terhadap notaris masih memiliki berbagaitantangan, terutama terkait dengan pembuktian niat buruk atau kelalaian berat dalam proses pembuatan akta.

Dari aspek hukum pidana, meskipun notaris secara umum tidak dapat dipidana hanya karena membuat akta yang cacat secara administratif, namun dalam kondisi tertentu misalnya apabila terbukti melakukan pemalsuan data atau bekerja sama secara curang dengan salah satu pihak maka ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dapat diterapkan. Pasal 264 KUHP tentang pemalsuan surat otentik dapat menjerat notaris yang dengan sengaja memuat keterangan palsu dalam akta. Lebih lanjut, aspek pembuktian dalam perkara tanah menjadi sangat krusial. Dalam proses peradilan perdata, kekuatan pembuktian akta otentik bersifat sempurna dan mengikat, namun syarat ini hanya berlaku apabila akta dibuat sesuai prosedur yang sah. Dalam kasus tanah yang belum bersertifikat, hakim cenderung tidak memberikan kekuatan pembuktian penuh pada akta hibah yang dibuat notaris karena status objek belum memenuhi asas legalitas dan kepastian hukum. Oleh karena itu, akta tersebut tidak serta-merta dapat dijadikan bukti kepemilikan atau dasar peralihan hak tanpa adanya pembuktian tambahan, seperti riwayat penguasaan, keterangan ahli waris, dan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB).<sup>3</sup>

Fenomena ini menunjukkan bahwa posisi notaris sangat vital dalam menjaga integritas sistem hukum tanah di Indonesia. Ketelitian dan kehati-hatian dalam memeriksa status tanah sebelum membuat akta menjadi syarat mutlak untuk menghindari potensi tanggung jawab hukum di kemudian hari. Dalam praktiknya, terdapat sejumlah kasus di mana notaris menjadi pihak tergugat dalam perkara sengketa tanah karena dinilai tidak menjalankan asas kehati-hatian, terutama dalam hal tanah yang belum terdaftar secara

---

<sup>2</sup> Thaliasya, A., & Priandhini, L. (2021). Pertanggung jawaban notaris dalam pembuatan akta hibah dengan menggunakan keterangan palsu. *Pakuan Law Review*, 7(2), 268-281.

<sup>3</sup> Wibowo, H. W. (2022). Analisis Yuridis Tanggung Jawab Para Pihak dalam Penerbitan Akta Hibah (Studi Putusan Nomor 192/Pdt. G/2018/PN Mdn). *Journal Law of Deli Sumatera*, 1(2).

resmi. Melalui kajian ini, penulis berupaya menganalisis secara komprehensif pertanggungjawaban notaris atas pembuatan akta hibah tanah tak bersertifikat dengan pendekatan normatif berdasarkan hukum perdata, hukum agraria, serta doktrin dan praktik pembuktian dalam peradilan perdata. Penelitian ini penting untuk memberikan gambaran mengenai batas-batas kewenangan notaris serta urgensi perlindungan hukum bagi para pihak yang mengandalkan jasa notaris dalam transaksi pertanahan. Selain itu, kajian ini diharapkan dapat mendorong harmonisasi antara norma hukum perdata dan agraria, serta memperkuat sistem akuntabilitas profesi notaris dalam menjaga kepercayaan publik terhadap akta otentik.

## 2. Kedudukan Hukum Akta Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Menurut Ketentuan Hukum Perdata Dan Peraturan Pertanahan Di Indonesia

Dalam hukum perdata Indonesia, hibah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang secara eksplisit diatur dalam Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hibah didefinisikan sebagai suatu perjanjian di mana seorang penghibah secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu barang kepada pihak lain yang menerimanya. Dalam konteks tanah, hibah sering dilakukan dalam hubungan kekeluargaan, terutama antar anggota keluarga yang masih dalam garis keturunan. Namun demikian, timbul persoalan yuridis ketika objek hibah berupa tanah yang belum bersertifikat, karena status kepemilikannya belum didaftarkan secara resmi di Kantor Pertanahan. Di satu sisi, KUHPerdata tidak secara eksplisit membedakan antara objek hibah yang berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Namun, untuk benda tidak bergerak seperti tanah, pembuktian dan bentuk formal peralihannya tunduk pada ketentuan hukum agraria. Di sinilah terjadi interseksi antara hukum perdata dan hukum agraria modern yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Pasal 19 UUPA, setiap hak atas tanah wajib didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tersebut mencakup pengukuran, pemetaan, pencatatan, penerbitan sertifikat, dan penyimpanan dokumen.<sup>4</sup>

Dengan demikian, meskipun secara perdata hibah tanah dimungkinkan bahkan atas tanah yang belum bersertifikat, kedudukan hukumnya menjadi lemah karena tidak didukung oleh bukti formal berupa sertifikat hak atas tanah. Ketika tanah belum didaftarkan, hak atas tanah tersebut berada dalam posisi "tidak memiliki kekuatan hukum formal", karena tidak memenuhi asas publikasi dalam hukum agraria. Ini diperjelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai status hukum, pemegang hak, dan letak tanah. Dalam praktik kenotariatan, akta hibah tanah termasuk dalam akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan

---

<sup>4</sup> Letersia, G. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Hibah Yang Sebelumnya Telah Dihilangkan Berdasarkan Hukum Adat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt. G/2020/PN. BLA). *Indonesian Notary*, 4(1), 16.

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT. Namun, PPAT hanya berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat. Jika objek hibah berupa tanah yang belum terdaftar, maka kewenangan PPAT menjadi terbatas dan akta tersebut dapat dianggap tidak memenuhi syarat formil sebagai akta otentik dalam konteks pertanahan.<sup>5</sup>

Kondisi ini menimbulkan dilema hukum: di satu sisi, hibah sah secara perdata karena ada kesepakatan antara penghibah dan penerima hibah, serta memenuhi unsur perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata (kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal). Namun di sisi lain, tanpa pendaftaran dan penerbitan sertifikat, maka akta hibah tersebut tidak memiliki kekuatan untuk menjamin kepastian hukum atas hak milik tanah. Akta semacam ini hanya akan menjadi alat bukti permulaan (*begin van bewijs*) dalam perkara perdata, dan rawan menjadi objek sengketa di kemudian hari. Yurisprudensi Mahkamah Agung juga mengindikasikan bahwa akta hibah atas tanah belum bersertifikat dapat dijadikan pertimbangan hukum, tetapi tidak serta-merta diakui sebagai bukti kepemilikan mutlak. Dalam Putusan MA No. 1031 K/Pdt/2005, Mahkamah menyatakan bahwa penguasaan fisik tanah dan pengakuan masyarakat sekitar tidak cukup untuk membuktikan hak milik tanpa adanya bukti formal seperti sertifikat atau riwayat penguasaan yang sah secara hukum. Hal ini memperkuat pentingnya sertifikasi sebagai landasan kepastian hukum dalam sistem agraria nasional.

Dalam konteks tanggung jawab kenotariatan, pembuatan akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat dapat mengandung risiko hukum apabila tidak disertai penjelasan yang memadai kepada para pihak mengenai status hukum objek tanah. Notaris atau PPAT dapat dianggap lalai apabila tidak meneliti status tanah sebelum membuat akta, sebagaimana diatur dalam Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Ketentuan tersebut mewajibkan notaris untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, dan tidak memihak. Jika akta yang dibuat justru menjadi sumber sengketa, maka notaris dapat dikenai sanksi administratif, etik, bahkan perdata atas kerugian yang timbul. Tidak jarang pula dalam praktik ditemukan bahwa hibah dilakukan berdasarkan girik atau surat keterangan tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh desa/kelurahan, tanpa didukung pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Meski girik memiliki nilai historis sebagai bukti penguasaan, namun secara hukum girik bukan alat bukti kepemilikan, melainkan bukti pembayaran pajak atas tanah. Oleh karena itu, akta hibah yang dibuat atas dasar girik tidak memiliki kekuatan hukum penuh dan hanya dapat dijadikan pendukung dalam proses pengakuan hak melalui mekanisme pendaftaran tanah pertama kali.

Untuk menghindari ketidakpastian hukum, seharusnya pembuatan akta hibah dilakukan setelah objek tanah terlebih dahulu didaftarkan dan diperoleh sertifikat hak. Jika tidak memungkinkan, maka Notaris/PPAT wajib menjelaskan secara tertulis kepada para pihak mengenai konsekuensi hukum dari transaksi tersebut. Bahkan, idealnya akta semacam itu diberi catatan atau klausul khusus yang menyatakan bahwa objek hibah belum

---

<sup>5</sup> Arrizal, N. Z., Sari, S. D., Eviningrum, S., Kharisma, B. U., Perdana, Y. A. W., & Saputri, C. B. (2024, February). Tinjauan Hukum Praktik Hibah Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat. In *Proceeding of Conference on Law and Social Studies* (Vol. 4, No. 1).

bersertifikat dan proses peralihan hak hanya berlaku secara perdata, belum berlaku dalam sistem pertanahan formal. Lebih jauh, dalam aspek pembuktian, akta hibah atas tanah tak bersertifikat tetap memiliki nilai, tetapi tidak sebagai bukti tunggal dan final. Berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdota dan Pasal 164 HIR, alat bukti dalam hukum perdata meliputi bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Akta hibah atas tanah belum bersertifikat dapat masuk sebagai bukti tertulis, namun bukan alat bukti sempurna seperti akta otentik atas tanah bersertifikat. Karena itu, untuk menegakkan hak milik berdasarkan hibah, penerima hibah tetap harus membuktikan penguasaan tanah, niat baik, dan riwayat perolehan tanah secara sah.<sup>6</sup>

Kedudukan hukum akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat berada dalam posisi lemah secara agraria meskipun sah secara perdata. Peraturan perundang-undangan menekankan pentingnya pendaftaran tanah untuk menciptakan kepastian hukum, dan notaris memiliki tanggung jawab profesional untuk memastikan legalitas formal objek hibah sebelum membuat akta. Ketidakhati-hatian dalam pembuatan akta tersebut dapat menimbulkan risiko hukum, baik bagi para pihak maupun bagi notaris itu sendiri. Oleh karena itu, harmonisasi antara hukum perdata dan hukum pertanahan menjadi sangat penting dalam setiap peralihan hak atas tanah, khususnya melalui hibah, agar tidak menimbulkan celah hukum maupun konflik kepemilikan di kemudian hari.

### 3. Apakah Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Notaris Atas Objek Tanah Yang Belum Bersertifikat Memiliki Kekuatan Pembuktian Sebagai Alat Bukti Otentik Dalam Sengketa Perdata

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan hukum yang tinggi dalam hukum pembuktian perdata. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota), akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Dalam praktik pertanahan, akta hibah atas tanah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan pejabat umum yang secara khusus diberi wewenang oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta mengenai peralihan hak atas tanah, termasuk hibah. Namun timbul permasalahan ketika objek dari akta hibah tersebut adalah tanah yang belum bersertifikat, atau dengan kata lain belum terdaftar secara resmi di Kantor Pertanahan. Dalam situasi ini, muncul pertanyaan penting mengenai kekuatan pembuktian dari akta hibah tersebut apabila kemudian menjadi objek sengketa perdata di pengadilan. Apakah akta tersebut tetap dapat dikualifikasikan sebagai alat bukti otentik, dan sejauh mana akta tersebut dapat dipertahankan secara hukum?<sup>7</sup>

Untuk menjawab pertanyaan ini, perlu dianalisis terlebih dahulu secara normatif mengenai fungsi dan kedudukan akta otentik dalam sistem hukum pembuktian

<sup>6</sup> Ningtyas, M. A., Ardiansyach, T. S., Maulana, W., & Bachtiar, B. (2023). Cacat Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS NOTITIA: JURNAL ILMU HUKUM*, 1(1), 20-27.

<sup>7</sup> Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(3), 8016-8026.

Indonesia. Menurut Pasal 1870 KUHPerdara, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap apa yang tercantum di dalamnya bagi para pihak yang membuatnya dan ahli warisnya maupun orang-orang yang mendapat hak darinya. Artinya, akta otentik memiliki kekuatan formil dan materil dalam pembuktian, kecuali apabila dapat dibuktikan sebaliknya melalui proses peradilan. Namun demikian, dalam konteks tanah, tidak semua akta yang secara formal dibuat oleh notaris atau PPAT otomatis menjadi bukti yang sempurna. Hal ini disebabkan karena peralihan hak atas tanah tunduk pula pada regulasi pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, pendaftaran tanah adalah syarat penting untuk menjamin kepastian hukum atas suatu hak atas tanah. Sertifikat merupakan alat bukti terkuat dan satu-satunya yang diakui oleh negara (Pasal 19 ayat (2) UUPA).

Jika tanah belum didaftarkan, maka hak atas tanah tersebut secara hukum belum memiliki kekuatan pembuktian yang maksimal. Dalam kondisi demikian, akta hibah yang dibuat atas tanah tersebut tidak dapat langsung dijadikan alat bukti yang sempurna dalam membuktikan hak kepemilikan atau peralihan hak. Dalam praktik, akta hibah seperti itu hanya dianggap sebagai permulaan pembuktian tertulis (*begin van bewijs schriftelijk*), yang masih memerlukan alat bukti lain seperti saksi, penguasaan fisik tanah, atau bukti pajak dan girik untuk memperkuat klaim perdata di pengadilan. Lebih lanjut, posisi hukum dari akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat menjadi semakin rumit ketika dilihat dari kewenangan PPAT. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, PPAT hanya berwenang membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang telah terdaftar. Jika PPAT tetap membuat akta hibah atas tanah belum bersertifikat, maka akta tersebut berpotensi cacat formil, karena objeknya belum memenuhi syarat legalitas administratif pertanahan.<sup>8</sup>

Namun demikian, hukum juga memberikan fleksibilitas dalam hal pembuktian. Dalam sejumlah kasus sengketa perdata, pengadilan tidak secara mutlak menolak akta hibah tanah yang belum bersertifikat sebagai alat bukti. Akta tersebut masih dapat diterima sebagai bukti tertulis, meskipun bukan sebagai bukti yang berdiri sendiri. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2121 K/Pdt/2011, majelis hakim mempertimbangkan akta hibah tanah tidak bersertifikat sebagai bagian dari rangkaian alat bukti, terutama jika didukung penguasaan fisik, pengakuan dari pihak lain, dan keterangan saksi. Artinya, pengadilan tetap mengakui nilai probatif dari akta hibah tersebut, tetapi bukan sebagai bukti kepemilikan absolut. Hal ini sejalan dengan prinsip dalam Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHPerdara bahwa alat bukti dalam hukum perdata mencakup bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Oleh karena itu, akta hibah atas tanah belum bersertifikat dapat menjadi bagian dari pembuktian kumulatif, bukan tunggal. Dalam praktik kenotariatan, pembuatan akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat sebetulnya memerlukan kehati-hatian ekstra. Notaris/PPAT seharusnya tidak membuat

---

<sup>8</sup> Ishak, W., Karim, M. S., & Azisa, N. (2021). Pertanggungjawaban Pidana Notaris atas Akta yang Mengandung Muatan Pemalsuan. *Amanna Gappa*, 49-60.



akta atas objek tanah yang tidak terdaftar, kecuali dalam bentuk pernyataan sepihak atau akta di bawah tangan yang kemudian dilegalisasi. Jika akta tersebut tetap dibuat dan menimbulkan sengketa, maka tanggung jawab profesional notaris atau PPAT dapat dipertanyakan, baik dari segi hukum keperdataan maupun disiplin jabatan.

Dalam hal ini, Pasal 16 UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) mengatur bahwa notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak. Apabila notaris/PPAT lalai memeriksa status hukum tanah sebelum membuat akta, dan kemudian akta tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak, maka notaris dapat digugat secara perdata dan dijatuhi sanksi sesuai Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia maupun sanksi administratif dari Kementerian Hukum dan HAM atau BPN. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah posisi hukum dari girik atau surat keterangan tanah (SKT) yang sering menjadi dasar dalam pembuatan akta hibah untuk tanah belum bersertifikat. Secara hukum, girik bukan alat bukti kepemilikan, melainkan hanya bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan. Oleh karena itu, jika akta hibah dibuat berdasarkan girik, maka akta tersebut memerlukan pembuktian tambahan untuk menunjukkan asal-usul hak, riwayat perolehan, dan penguasaan tanah secara sah. Dalam praktik, pengadilan lebih menilai substansi fakta hukum daripada semata-mata bentuk formal akta. Oleh karena itu, jika penghibah terbukti menguasai tanah secara terus menerus, tidak disengketakan, dan menerima pengakuan dari masyarakat sekitar, maka akta hibah dapat digunakan sebagai bukti pendukung yang cukup kuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum hibah, meskipun bukan bukti tunggal atas kepemilikan.

Akibat hukum dari akta hibah yang dibuat atas tanah yang belum bersertifikat tidak semata-merta menjadi tidak sah, namun kekuatan pembuktiannya terbatas. Akta tersebut tetap memiliki nilai sebagai alat bukti tertulis, namun bukan bukti sempurna seperti akta hibah atas tanah bersertifikat. Untuk menghindari persoalan hukum di kemudian hari, akta hibah sebaiknya dibuat atas tanah yang telah terdaftar dan disertifikasi, sehingga memiliki kekuatan penuh baik secara perdata maupun agraria. Notaris atau PPAT juga harus menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) agar tidak terjerat dalam tanggung jawab hukum akibat akta yang dibuatnya.

#### **4. Bentuk Pertanggungjawaban Hukum Notaris Jika Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah Tidak Bersertifikat Menimbulkan Sengketa Hukum Atau Kerugian Bagi Para Pihak**

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kedudukan strategis dalam sistem hukum perdata Indonesia, khususnya dalam hal pembuktian dan dokumentasi perbuatan hukum antar subjek hukum. Salah satu akta yang kerap dibuat oleh notaris adalah akta hibah, termasuk hibah atas tanah. Namun, masalah hukum dapat timbul ketika notaris membuat akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Ketika akta semacam itu menimbulkan sengketa atau kerugian bagi para pihak, pertanyaan mengenai pertanggungjawaban hukum notaris menjadi sangat penting untuk dibahas secara mendalam.



Pertama-tama, kita harus memahami landasan hukum yang mengatur tanggung jawab notaris. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) secara tegas mengatur bahwa notaris wajib bertindak hati-hati, jujur, mandiri, tidak memihak, dan menjaga kepentingan para pihak dalam setiap akta yang dibuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a. Notaris juga wajib memastikan kebenaran dari data formal yang tercantum dalam akta, seperti identitas para pihak dan objek perjanjian. Namun, notaris tidak diwajibkan untuk menjamin kebenaran materiil dari keterangan yang diberikan oleh para pihak, kecuali apabila secara nyata terdapat indikasi ketidaksesuaian fakta. Dalam hal pembuatan akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat, notaris atau PPAT (jika memiliki dua kapasitas) memiliki tanggung jawab tambahan untuk memverifikasi status hukum dari objek hibah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya hak atas tanah yang telah terdaftar dan bersertifikat yang dapat didaftarkan peralihannya secara administratif. Oleh karena itu, pembuatan akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat dapat menimbulkan risiko hukum, khususnya jika kemudian hari muncul klaim dari pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut atau jika terjadi sengketa karena tidak adanya bukti otentik mengenai status kepemilikan tanah.

Ketika timbul sengketa hukum atau kerugian akibat pembuatan akta hibah semacam itu, bentuk pertanggungjawaban notaris dapat dibedakan ke dalam tiga jenis, yaitu pertanggungjawaban perdata, administratif, dan pidana. Pertanggungjawaban perdata notaris timbul apabila terdapat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dalam konteks ini, apabila notaris dengan sengaja atau karena kelalaiannya membuat akta hibah atas tanah yang belum jelas status hukumnya dan tindakan tersebut menyebabkan kerugian bagi pihak lain, maka notaris dapat digugat secara perdata oleh pihak yang dirugikan. Gugatan perdata ini biasanya berupa tuntutan ganti rugi. Pertanggungjawaban perdata ini juga dapat timbul atas dasar wanprestasi apabila notaris melanggar perjanjian atau janji profesionalnya kepada klien. Meskipun notaris bukan pihak dalam perjanjian hibah, tetapi karena ia berperan sebagai pejabat umum yang mengesahkan perbuatan hukum tersebut, kelalaiannya dalam menjalankan tugas dapat dikualifikasikan sebagai kegagalan menjalankan kewajiban profesional. Misalnya, apabila notaris tidak memeriksa bahwa tanah tersebut masih dalam status girik atau tidak memiliki dasar hak milik, lalu tetap membuat akta hibah, hal ini bisa menjadi dasar gugatan. Dalam praktik, pengadilan pernah mengabulkan gugatan perdata terhadap notaris yang membuat akta dengan kelalaian yang nyata. Misalnya dalam Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Pdt/2015, notaris dinyatakan lalai karena tidak melakukan verifikasi dokumen kepemilikan tanah, sehingga akta yang dibuat menjadi dasar timbulnya sengketa dan kerugian.<sup>9</sup>

Selain tanggung jawab perdata, notaris juga dapat dikenai sanksi administratif atas pelanggaran kewenangannya. Berdasarkan Pasal 85 UUJN, Majelis Pengawas Notaris memiliki kewenangan untuk memeriksa dugaan pelanggaran kode etik atau pelanggaran

---

<sup>9</sup> Permana, Y. S. (2022). Perlindungan Hukum Notaris Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. *The Juris*, 6(1), 225-237.

administratif lainnya yang dilakukan oleh notaris. Jika terbukti bahwa notaris membuat akta yang tidak sesuai dengan prosedur, misalnya akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat tanpa mencantumkan peringatan atau catatan hukum dalam akta, maka ia dapat dikenai sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, skorsing sementara, pemberhentian sementara, bahkan pemberhentian tetap. Sanksi administratif ini diberikan melalui proses pemeriksaan oleh Majelis Kehormatan Notaris, yang dapat bertindak atas laporan masyarakat, aparat penegak hukum, atau lembaga lain. Pertanggungjawaban administratif ini penting karena menyangkut integritas profesi notaris secara kelembagaan. Di sinilah pentingnya notaris menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudential*) dan melakukan pemeriksaan menyeluruh (*due diligence*) terhadap setiap akta yang dibuat, termasuk dengan memastikan legalitas dari objek tanah hibah. Dalam kondisi tertentu, pertanggungjawaban notaris juga dapat masuk ke ranah pidana, khususnya jika terdapat unsur kesengajaan dalam melakukan pemalsuan atau manipulasi data dalam akta. Berdasarkan Pasal 263 KUHP, seseorang yang membuat surat palsu atau memalsukan surat sedemikian rupa sehingga dapat menimbulkan kerugian, dapat dijatuhi pidana penjara. Apabila notaris dengan sengaja mencantumkan bahwa tanah yang dihibahkan adalah milik sah penghibah padahal diketahui tanah tersebut belum memiliki bukti kepemilikan yang sah, maka ia dapat dianggap melakukan pemalsuan dokumen atau setidaknya ikut serta dalam perbuatan melawan hukum. Meski notaris tidak langsung memalsukan data, namun kelalaiannya dalam verifikasi yang disengaja dapat dijadikan dasar pidana jika memenuhi unsur subjektif dan objektif dalam hukum pidana.

Untuk menghindari berbagai bentuk pertanggungjawaban di atas, notaris harus menerapkan standar profesionalisme dan kehati-hatian secara menyeluruh. Dalam pembuatan akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat, notaris seharusnya meminta bukti asal-usul hak atas tanah secara lengkap seperti girik, surat warisan, atau surat pernyataan ahli waris. Notaris juga sepatutnya menegaskan dalam akta bahwa objek belum bersertifikat dan menyatakan bahwa tanggung jawab atas keabsahan materiil berada pada para pihak. Selain itu, notaris disarankan memberikan *advis hukum* secara tertulis agar tanah didaftarkan terlebih dahulu sebelum dihibahkan, serta menghindari membuat akta yang dapat menimbulkan persepsi legalitas penuh terhadap tanah yang statusnya belum jelas. Dengan cara ini, notaris dapat menunjukkan bahwa ia telah melaksanakan tugasnya secara profesional dan bertindak dalam koridor hukum, sehingga terhindar dari tanggung jawab pidana maupun perdata. Bentuk pertanggungjawaban hukum notaris dalam pembuatan akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat dapat mencakup aspek perdata, administratif, dan pidana, tergantung pada tingkat kesalahan atau kelalaiannya serta akibat hukum yang timbul dari akta tersebut. Notaris bukan hanya sekadar pencatat perjanjian, tetapi juga pemegang tanggung jawab etik dan hukum atas keabsahan formil suatu perbuatan hukum. Karena itu, kehati-hatian mutlak diperlukan ketika menghadapi objek tanah yang belum bersertifikat. Jika tidak, bukan hanya para pihak yang berpotensi dirugikan, melainkan juga reputasi dan kebebasan hukum dari notaris itu sendiri yang terancam.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> ZA, Z. K., Pati, S., & Rifai, A. (2023). Tinjauan Yuridis terhadap Akta Hibah kepada Ahli Waris tanpa Persetujuan Ahli Waris

## 5. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan mengenai kedudukan hukum akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat, dapat disimpulkan bahwa secara yuridis perdata, hibah tetap sah apabila memenuhi unsur-unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1666 KUHPerdata, yakni kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Akan tetapi, ketika objek hibah berupa tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertifikat hak, maka kekuatan hukum dari akta hibah tersebut menjadi lemah dalam konteks hukum agraria. Hal ini disebabkan karena UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 menempatkan sertifikat sebagai satu-satunya alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah. Dengan demikian, walaupun akta hibah tersebut dibuat oleh notaris atau PPAT, jika objeknya adalah tanah belum bersertifikat, maka akta tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik yang sempurna, melainkan hanya sebagai permulaan pembuktian yang masih perlu didukung oleh alat bukti lain, seperti saksi, penguasaan fisik, atau surat pajak/girik.

Lebih lanjut, tanggung jawab notaris atau PPAT dalam pembuatan akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat sangat penting untuk ditegaskan. Berdasarkan UUJN dan Kode Etik Notaris, pejabat pembuat akta wajib bertindak dengan kehati-hatian, jujur, seksama, dan independen. Notaris tidak boleh sekadar mengikuti kehendak para pihak tanpa melakukan verifikasi atas status hukum objek yang akan dijadikan dasar akta. Apabila notaris lalai dan pembuatan akta hibah tersebut menimbulkan sengketa atau kerugian, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban, baik secara perdata (ganti kerugian), administratif (sanksi teguran hingga pencabutan izin), maupun bahkan pidana apabila terbukti terdapat niat jahat atau pemalsuan data. Hal ini menegaskan bahwa akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat hanya dapat digunakan secara terbatas dalam proses pembuktian dan rawan menjadi objek sengketa jika tidak diikuti proses pendaftaran tanah sebagaimana mestinya.

Saran yang dapat diajukan sehubungan dengan hal ini adalah: Pertama, masyarakat hendaknya menyadari pentingnya melakukan pendaftaran tanah dan memperoleh sertifikat sebagai bukti formal hak milik sebelum melakukan perbuatan hukum seperti hibah. Kedua, sebelum membuat akta hibah, para pihak sebaiknya berkonsultasi terlebih dahulu dengan notaris atau PPAT untuk memastikan status hukum tanah yang akan dihibahkan. Ketiga, bagi notaris atau PPAT, diperlukan penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dan kewajiban memberikan penjelasan tertulis mengenai akibat hukum dari hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Jika akta tetap dibuat, maka sebaiknya ditambahkan klausul khusus dalam akta yang menyatakan bahwa tanah belum terdaftar dan proses hibah belum memiliki akibat hukum penuh secara agraria. Keempat, pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi serta mempermudah proses pendaftaran tanah, khususnya bagi masyarakat yang masih memiliki tanah dengan bukti kepemilikan tidak formal seperti girik atau SKT, agar seluruh peralihan hak atas tanah dapat tercatat secara legal dan mengurangi potensi sengketa di kemudian hari. Akhirnya, harmonisasi

---

Lainnya. *UNES Law Review*, 6(1), 219-242.

antara hukum perdata dan hukum agraria menjadi penting untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak-hak keperdataan masyarakat dalam setiap transaksi pertanahan di Indonesia.

## References

Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(3), 8016-8026.

Arrizal, N. Z., Sari, S. D., Eviningrum, S., Kharisma, B. U., Perdana, Y. A. W., & Saputri, C. B. (2024, February). Tinjauan Hukum Praktik Hibah Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat. In *Proceeding of Conference on Law and Social Studies* (Vol. 4, No. 1).

Ishak, W., Karim, M. S., & Azisa, N. (2021). Pertanggungjawaban Pidana Notaris atas Akta yang Mengandung Muatan Pemalsuan. *Amanna Gappa*, 49-60.

Laterisia, G. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Hibah Yang Sebelumnya Telah D hibahkan Berdasarkan Hukum Adat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt. G/2020/PN. BLA). *Indonesian Notary*, 4(1), 16.

Ningtyas, M. A., Ardiansyach, T. S., Maulana, W., & Bachtiar, B. (2023). Cacat Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS NOTITIA: JURNAL ILMU HUKUM*, 1(1), 20-27.

Permana, Y. S. (2022). Perlindungan Hukum Notaris Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. *The Juris*, 6(1), 225-237.

Praptaningrum, D. (2024). *Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

Thaliasya, A., & Priandhini, L. (2021). Pertanggung jawaban notaris dalam pembuatan akta hibah dengan menggunakan keterangan palsu. *Pakuan Law Review*, 7(2), 268-281.

Wibowo, H. W. (2022). Analisis Yuridis Tanggung Jawab Para Pihak dalam Penerbitan Akta Hibah (Studi Putusan Nomor 192/Pdt. G/2018/PN Mdn). *Journal Law of Deli Sumatera*, 1(2).

ZA, Z. K., Pati, S., & Rifai, A. (2023). Tinjauan Yuridis terhadap Akta Hibah kepada Ahli Waris tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya. *UNES Law Review*, 6(1), 219-242.