

**Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Perjanjian Hibah Yang  
Dibebankan Hak Tanggungan**

***Transfer Of Land Rights Through A Deed Of Gift Agreement Encumbered  
With Mortgage***

**Adela Maria Delfiana<sup>1</sup>, Nurunnisa<sup>2</sup>**

Universitas Lambung Mangkurat

Jalan Brigjen H. Hasan Basri, Pangeran, Kec. Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin,  
Kalimantan Selatan

Email: adela.maria370@gmail.com, nurunnisa@ulm.ac.id

**Abstrak**

*Every person or individual has the right to obtain land rights, one of which is through the transfer of land rights. The transfer of land rights is a legal act aimed at transferring rights from one party to another. This legal act is a donation. The purpose of this research is to understand and analyze the mechanism of land rights transfer through a donation agreement deed that is encumbered with a guarantee right. This research uses a type of normative legal research, which is a study of legal principles. This research adopts a statutory approach and a conceptual approach. This research is prescriptive research aimed at providing arguments based on the results obtained. The mechanism for transferring land rights where the object of donation is still burdened with a guarantee right is not permitted to be transferred. In this case, if approval is obtained from the holder of the Mortgage Rights, the transfer must include: written consent from the holder of the Mortgage Rights, the creation of a Deed of Gift by a PPAT in which there is a clause stating that the land is encumbered by Mortgage Rights, and after that, the transfer must be registered at the Land Office, with the land certificate updated in the name of the recipient of the gift, but with the note that the Mortgage Rights remain attached. To ensure legal certainty for the parties, a transfer of land rights through a gift agreement deed that is encumbered with mortgage rights must have the subject of the mortgage rights released or canceled.*

**Keywords: Transfer of Land Rights; Grant; Mortgage.**

**Abstract**

Setiap orang atau individu berhak untuk memperoleh hak atas tanah salah satunya dengan cara peralihan hak atas tanah, peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Perbuatan hukum tersebut salah satunya, yaitu hibah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme peralihan hak atas tanah melalui akta perjanjian hibah yang dibebankan hak tanggungan. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, Tipe penelitian ini yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Penelitian ini bersifat penelitian preskriptif yaitu untuk memberikan argumen atas hasil penelitian yang dilakukan. Mekanisme peralihan hak atas tanah yang objek hibah masih dibebankan jaminan hak tanggungan tidak diperkenankan untuk dialihkan. Jika ingin mengalihkan benda itu, harus mendapatkan izin

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

dari Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan. Dalam hal tersebut kemudian mendapatkan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, maka peralihannya, yaitu: persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan, pembuatan Akta Hibah oleh PPAT dalam akta hibah tersebut terdapat klausula bahwa tanah sedang dibebani Hak Tanggungan, dan setelah itu dilakukan pendaftaran peralihan di Kantor Badan Pertanahan, sertifikat tanah diperbarui atas nama penerima hibah, tetapi dengan catatan Hak Tanggungan tetap melekat. Untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak maka suatu peralihan hak atas tanah melalui akta perjanjian hibah yang dibebankan hak tanggungan, maka objek hak tanggungan tersebut harus dilakukan roya atau penghapusan Hak Tanggungan.

**Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah; Hibah; Hak Tanggungan.**

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai kepemilikan dan peralihan hak atas tanah diatur secara ketat dalam rangka memberikan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum maka peralihan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah. Setiap orang atau individu berhak untuk memperoleh hak atas tanah salah satunya dengan cara peralihan hak atas tanah, peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain.<sup>3</sup> Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui pelaksanaan jual beli, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain.<sup>4</sup>

Hibah adalah pemberian secara sukarela atau cuma-cuma dengan mengalihkan hak atas sesuatu kepada orang tergantung pemberian yang dilakukan, baik dalam lingkungan keluarga maupun dengan orang lain yang dilakukan ketika penghibah masih hidup.<sup>5</sup> Pemberian hibah merupakan pemberian suatu harta kekayaan yang memiliki sifat bergerak maupun tidak bergerak.<sup>6</sup> Dasar seseorang memberikan hibah adalah atas kepercayaannya kepada seseorang untuk menjaga barang miliknya kelak, yang kemudian akan diikat dalam suatu perjanjian.<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> Miftahul Khair Patahuddin, "Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Lex Administratum* 11, No. 1 (2023), <<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/45361>> hlm. 2

<sup>4</sup> Sarihartaty Sinaga, "Peranan Notaris Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat" (Medan, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, n.d.), hlm. 4.

<sup>5</sup> Reza Fahlepy et al., "Status Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Di Bawah Tangan," *Jurnal de Jure* 13, no. 1 (2021), <http://jurnal.law.uniba-bpn.ac.id/index.php/jurnaldejure/article/view/536>., hlm. 101

<sup>6</sup> Nyoman Omy Anggreni and I. Nyoman Subanda, "Implementasi Kebijakan Penyaluran Hibah Dan Bantuan Sosial Kemasyarakatan Di Kabupaten Buleleng," *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA)* 4, no. 2 (2020): hlm. 2.

<sup>7</sup> Deliana Praptaningrum, "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat" (PhD Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024), hlm. 2.

Hibah diatur pada Pasal 1666 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, selanjutnya disingkat KUHPperdata.<sup>8</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 1666 KUHPperdata hibah adalah suatu perjanjian yang mana penghibah, selama hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Kemudian dalam ketentuan Pasal 1667 KUHPperdata menjelaskan bahwa “hibah hanya berlaku bagi benda-benda yang sudah ada”. Jika hibah tersebut meliputi benda-benda yang baru akan ada dikemudian hari, maka mengenai penyerahan hibah tersebut adalah batal.

Berikut syarat dan tata cara hibah berdasarkan KUHPperdata:<sup>9</sup>

1. Pemberi hibah harus sudah dewasa, yakni sudah cakap menurut hukum, kecuali dalam hak yang ditentukan dalam bab ke tujuh dari buku ke satu KUHPperdata (Pasal 1677 KUHPperdata).
2. Suatu hibah harus dilakukan dengan dibuatkannya akta Notaris/PPAT yang aslinya disimpan oleh Notaris/PPAT (Pasal 1682 KUHPperdata).
3. Tidak ada suatu hibah yang mengikat si penghibah atau menerbitkan suatu akibat mulai dari penghibahan dengan kata-kata yang tegas yang diterima oleh si penerima hibah (Pasal 1683 KUHPperdata).
4. Penghibahan bagi orang-orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua (Pasal 1685 KUHPperdata).

Karena hibah merupakan pemberian secara cuma-cuma, oleh karena itu pemberian hibah tidak dapat dicabut. Tetapi, terdapat adanya pengecualian bahwa pemberian hibah dapat dicabut, yang mana itu merupakan hibah bersyarat sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1688 KUHPperdata, suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

1. Jika syarat-syarat penghibahan tersebut tidak dipenuhi oleh penerima hibah;
2. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu tindakan pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah; dan
3. Jika penghibah jatuh miskin, sedangkan yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya.

Namun, ada hal penting yang dapat dilihat dalam perjanjian hibah dimana objeknya yaitu tanah. Hal ini dikarenakan, selain menjadi objek hibah, tanah juga sering dijadikan

---

<sup>8</sup> M. Idris Ramulyo, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Sinar Grafika: Jakarta, 2020), hlm. 116.

<sup>9</sup> Sediono MP Tjondronegoro and Gunawan Wiradi, *Dua Abad Penguasaan Tanah: Pola Penguasaan Tanah Pertanian Di Jawa Dari Masa Ke Masa* (Yayasan Obor Indonesia, 2008), hlm. 36

sebagai objek jaminan kepada pihak ketiga (kreditor). Jaminan atas tanah tersebut dikenal dengan sebutan hak tanggungan. Pembebanan tanah dengan hak tanggungan diatur secara khusus melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa, hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan yaitu, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.<sup>10</sup>

Pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1969 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Secara ringkas pengertian hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>11</sup> Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik. Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.<sup>12</sup> Hak tanggungan memberikan jaminan kepada kreditor bahwa tanah yang dibebankan hak tanggungan tidak dapat dilalihkan tanpa memenuhi syarat tertentu.

---

<sup>10</sup> Karnilla Karnilla, "Tinjauan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris" (PhD Thesis, Makassar, Universitas Hasanuddin, 2021)., hlm. 5-6.

<sup>11</sup> Djoni Sumardi Gozali dan Noor Hafidah, *Dasar-Dasar Hukum Kebendaan* (Yogyakarta: UII Press, 2023). Hlm. 198

<sup>12</sup> Bernadetha Aurelia Oktavira S.H, "Hak Tanggungan sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan atas Tanah | Klinik Hukumonline," June 25, 2024, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-lt5e67122a1211f/>.

Pada dasarnya pembebanan tanah dengan hak tanggungan dilatarbelakangi oleh perkembangan perekonomian yang membutuhkan dana cukup besar. Oleh karena tanah merupakan aset yang bernilai tinggi, maka untuk membebankan tanah dengan hak tanggungan diatur sedemikian rupa sehingga memberikan kepastian hukum bagi pihak kreditor maupun pihak debitor yang telah melaksanakan pinjam-meminjam uang.<sup>13</sup>

Dalam prakteknya, peralihan hak atas tanah melibatkan beberapa pihak, termasuk Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut “PP Pendaftaran Tanah”), bagi mereka yang tunduk kepada KUHPerdara, akta hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris. Namun, setelah adanya PP Pendaftaran Tanah, setiap pemberian hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>14</sup>

Namun, ketika objeknya adalah tanah yang sedang dibebani hak tanggungan, timbul persoalan mengenai apakah objek tanah yang sedang dibebani tersebut dapat dialihkan atau tidak. Permasalahan muncul ketika notaris membuat akta-akta peralihan hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan tanpa memperhatikan status objek tanah sedang dijamin hak tanggungan, atau bahkan tanpa melibatkan kreditor pemegang hak tanggungan. Hal ini akan menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari yang akan membahayakan kepentingan kreditor dan mengaburkan kepastian hukum bagi para pihak.

Di sisi lain, ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tidak secara rinci menjelaskan terkait pemberi hak tanggungan (debitur) pada objek jaminan tanah yang sedang dibebani hak tanggungan dapat beralih. Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka penulis ingin mengkaji lebih lanjut ke dalam penelitian mengenai peralihan hak atas tanah melalui akta perjanjian hibah yang dibebankan hak tanggungan.

Sebagai cara untuk menunjukkan bahwa penulisan artikel ini belum pernah ditulis sebelumnya, penulis berupaya membandingkan beberapa penulisan yang terkait dengan tema artikel yang penulis angkat. Pertama, yang berjudul “Kekuatan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Yang Dibebankan Hak Tanggungan”.<sup>15</sup> Penulisan jurnal tersebut membahas terkait kekuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui hibah yang

---

<sup>13</sup> Karnilla, “Tinjauan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris,” Hlm. 5-6.

<sup>14</sup> Suwahyuwomo Suwahyuwono, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Uupa,” *Lex Privatum* 6, No. 3 (2018), <<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/20422>>. Hlm. 70

<sup>15</sup> I. Nengah Putra Wijaya Ronthi, Desak Putu Dewi Kasih, And I. Nyoman Darmadha, “Kekuatan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Yang Dibebankan Hak Tanggungan,” *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 6, No. 4 (2018): 1–14.

dibebankan hak tanggungan terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian dan mekanisme peralihan hak atas tanah melalui hibah mengacu pada ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kedua, jurnal yang berjudul “Pembatalan Akta Pengikatan Hibah Notaris/PPAT Yang Masih Dijadikan Jaminan Pinjaman Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2569 K/Pdt/2019)”.<sup>16</sup> Letak perbedaan penulisan jurnal tersebut dengan yang penulis teliti pada peralihan hak atas tanah melalui akta perjanjian hibah yang dibebankan hak tanggungan. Dalam penulisan jurnal tersebut, menekankan pada studi kasus pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2569 K/Pdt/2019 terkait pembatalan akta hibah yang dibuat oleh PPAT yang masih dijadikan jaminan pinjaman bank dan Tanggungjawab yang harus dipenuhi oleh PPAT yang telah membuat akta Hibah tersebut, penelitian ini akan membahas mengenai peralihan hak atas tanah melalui akta perjanjian hibah yang dibebankan hak tanggungan. Oleh sebab itu, artikel ini disampaikan dengan judul **“Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Perjanjian Hibah Yang Dibebankan Hak Tanggungan”**

#### **A. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan diuraikan diatas, selanjutnya rumusan permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut bagaimana mekanisme peralihan hak atas tanah melalui akta perjanjian hibah yang dibebankan hak tanggungan?

#### **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini berjenis penelitian hukum normatif mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Tipe penelitian ini yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum (*doctrinal research*). Asas hukum yang digunakan yaitu asas kepastian hukum. Penelitian ini bertipe *Doctrinal Research* karena dalam penelitian ini akan menganalisa peralihan hak atas tanah melalui akta perjanjian hibah yang dibebankan hak tanggungan. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penelitian ini bersifat penelitian

---

<sup>16</sup> Amanda Feby Fitrayani, “Pembatalan Akta Pengikatan Hibah Notaris/PPAT Yang Masih Dijadikan Jaminan Pinjaman Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2569 K/Pdt/2019),” *Indonesian Notary* 3, no. 2 (n.d.): 23.

preskriptif yaitu untuk memberikan argumen atas hasil penelitian yang dilakukan. Bahan Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer yaitu: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah; dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Pokok-Pokok Agraria. Bahan sekunder yang digunakan, yaitu: Literatur-literatur, jurnal hukum, hasil penelitian, artikel-artikel hukum, dan Bahan tersier yang digunakan, yaitu: kamus hukum.

### C. Tinjauan Pustaka

#### 1. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada orang yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari hak yang diwakilinya. Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:<sup>17</sup>

- a. hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).
- b. hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Sebagai suatu hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan. Suatu hak atas tanah akan dapat beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, misalnya karena terjadinya kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Suatu hak atas tanah dapat diperalihkan jika melalui suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, hibah, tukar menukar, atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan hak atas tanah.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> S. H. Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2023), hlm. 64,

<sup>18</sup> Sinaga, "Peranan Notaris Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat," hlm. 48-49.

## 2. Tinjauan Umum Tentang Akta

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.<sup>19</sup> Menurut ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara yaitu: “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan outentik atau dengan tulisan di bawah tangan”. Dari ketentuan pasal tersebut akta dibagi menjadi dua, akta outentik dan akta di bawah tangan.

Akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefenisikan adanya akta outentik diatur oleh undang-undang, dan ada pula akta autentik yang formulasi aktanya ditentukan undang-undang, seperti yang tercantum dalam KUHPerdara pasal 1868 yang berbunyi:

“Suatu akta outentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.<sup>20</sup>

Pengertian akta di bawah tangan adalah sesuai dengan ketentuan pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan: “yang dianggap tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.”

## 3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Hibah

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Syarat syahnya Perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal Tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal

Perjanjian hibah adalah kesepakatan di mana seseorang atau pihak yang disebut sebagai pemberi hibah (pihak yang memberikan harta) memberikan harta kepada pihak penerima hibah (pihak yang menerima harta) tanpa adanya imbalan atau balasan yang diharapkan sebagai ganti harta tersebut. Perjanjian hibah diatur dalam

---

<sup>19</sup> Putra Afwin, “Pertanggungjawaban Notaris Dan PPAT Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual Dan Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Perundang-Undangan (Studi Putusan No. 43/Pdt/2017/PT. BNA),” *Nommensen Journal of Legal Opinion*, 2024, 30–48. Hlm. 413-44

<sup>20</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 566.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria atau UUPA. Perjanjian hibah merupakan suatu perjanjian yang mengalihkan hak kepemilikan tanah dari seseorang pemberi hibah kepada perima hibah tanpa meminta imbalan dalam bentuk apapun.

#### **4. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

Pengertian Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah :

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (pasal 1 ayat (1) UUHT);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 ayat (1) UUHT);
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) UUHT);
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat (4) UUHT);
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (pasal 4 ayat (4) UUHT), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
- f. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (acceseoir), (pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) UUHT);
- g. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (1) UUHT);
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang (pasal 3 ayat (2) UUHT);
- i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (pasal 7 UUHT);
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;

- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (pasal 8, pasal 11 ayat (1) UUHT);
- l. Wajib didaftarkan (pasal 13 UUHT);
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) UUHT).

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjamin objek hak tanggungan (debitur) dan Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.<sup>21</sup>

## II. PEMBAHASAN

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.<sup>22</sup> Pengertian Hak Tanggungan sebagaimana diatur pada Pasal 1 angka 1 UUHT yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berkaitan dengan hutang yang menimbulkan jaminan dengan tanah sebagai jaminannya, maka dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa, “hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan. Sehingga menurut penulis bahwa suatu perjanjian hutang piutang untuk menjamin pelunasannya maka dijamin dengan hak tanggungan.

Pendapat Maria S.W. Sumardjono mengatakan bahwa prinsip dasar Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat ciri pokok, yakni: memberikan kedudukan diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya, selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, dan mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.

---

<sup>21</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 54.

<sup>22</sup> KBBI.

Disamping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, yang berarti bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian dari padanya dan bahwa penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas.<sup>23</sup> Berdasarkan hal tersebut, penulis dapat simpulkan bahwa hak tanggungan adalah jaminan suatu hak atas tanah diperjanjikan antara kreditur dengan debitur yang dibebankan untuk pelunasan suatu utang tertentu.

Subjek hak tanggungan adalah mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan hak tanggungan, yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan. Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa yang dapat menjadi pemberi hak tanggungan adalah “orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah Negara, yang hak atas tanahnya dapat beralih dan dialihkan serta terdaftar”. Subjek hukum yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan menurut Pasal 9 UUHT adalah “orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Subjek-subjek hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang ini dapat berupa lembaga keuangan, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan hutang.

Dalam konsep hukum benda tentang hak tanggungan menyebutkan bahwa, menurut sistem hukum agraria Indonesia, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Jaminan utang tersebut adalah dalam bentuk hak tanggungan sebagaimana diatur Undang-Undang Hak tanggungan.<sup>24</sup> Sebagaimana dimaksud Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana tersebut diatas, dalam pasal 4 ayat (2) UUHT juga mengatur tentang dimungkinkan juga bahwa Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Tetapi tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang. Untuk dapat dijadikan jaminan utang hak atas tanah harus memenuhi berbagai persyaratan, yaitu:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;

---

<sup>23</sup> S. W. Maria and W. N. A. Sumardjo, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2001). Hlm. 122-123

<sup>24</sup> Sadik Gani, “Status Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Berasal Dari Hibah Yang Tidak Sesuai Ketentuan Hukum Islam (Tinjauan Kasus Terhadap Pengikatan Hak Tanggungan Di PT. Bank Mandiri Persero Cabang Gorontalo),” *LEX ET SOCIETATIS* 4, no. 6 (2016), <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/12520>. Hlm.66

3. Termasuk hak yang didaftar menurut perundang-undangan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus memenuhi syarat publisitas;
4. Memerlukan penunjukkan khusus dengan undang-undang.

Menurut penulis hak atas tanah yang dapat dijamin hak tanggungan untuk pelunasan hutang yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai atas tanah negara yang berdasarkan ketentuannya wajib untuk di daftar. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT dalam hal debitur memberikan hak atas tanah kepada Bank, maka terhadap hak atas tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan. Jaminan tersebut dipergunakan untuk pelunasan utang debitur kepada kreditor serta memberikan kedudukan utama kreditor pemegang Hak Tanggungan dari pada kreditor lainnya. Hak Tanggungan merupakan hak *preference* dari kreditor dari selaku pemegang Hak Tanggungan. *Hak preference* ini berlaku ketika debitur wanrestasi dan apabila debitur belum atau tidak wanpretasi maka kreditor tidak dapat serta merta melakukan eksekusi jaminan baik secara langsung ataupun melalui pelelangan. Jadi, lembaga perbankan merupakan lembaga jaminan yang efektif dan aman dalam hal tanah sebagai jaminan Hak Tanggungan.<sup>25</sup>

Jaminan dalam bentuk tanah mempunyai mekanisme tersendiri, dimana berdasarkan prosedur tata cara yang sudah ada maka tanah yang dijadikan jaminan Bank harus dipasang Hak Tanggungan terlebih dahulu atau dilakukan pembebanan hak tanggungan. Untuk pembebanan Hak Tanggungan tersebut ada beberapa tahapan yaitu dimulai dengan dibuatnya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau pengakuan hutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara Kreditor (Bank) dengan Debitur. Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yaitu *accessoir* bahwa pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok.<sup>26</sup>

Setelah perjanjian pokok ditandatangani maka tahap selanjutnya yaitu pembebanan Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), apabila ada syarat-syarat yang belum terpenuhi dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dalam hal sertipikat yang menjadi jaminan masih dalam proses pengapusan hak tanggungan yang biasa disebut roya, peningkatan hak, peralihan dan pemecahan pada Kantor Badan Pertanahan.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Fikalya Anli, Ahmad Fauzi, and Ferry Susanto Limbong, "Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Dalam Pembuatan APHT Berdasarkan SKMHT Pada Bank Mandiri Di Kabupaten Labuhan Batu," *Legalitas: Jurnal Hukum* 14, no. 2 (2023): 285–90. Hlm. 99-100

<sup>26</sup> Inche Sayuna, "Problematika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dari Dimensi: Subjek, Objek Dan Kepentingan Yuridis" (PhD Thesis, Sebelas Maret University, 2014), <<https://www.neliti.com/publications/212960/problematika-surat-kuasa-membebankan-hak-tanggungan-skmht-dari-dimensi-subjek-ob>>. hlm. 50

<sup>27</sup> *Ibid*, Hlm. 50

Pemberian hak tanggungan tersebut wajib dihadiri sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan. Apabila pemberi hak tanggungan berhalangan untuk hadir dan menandatangani APHT dapat dikuasakan kepada pihak lain. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan di hadapan seorang notaris atau PPAT dengan suatu akta autentik yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).<sup>28</sup>

Sehingga dapat disimpulkan bahwa prosedur pembebanan Hak Tanggungan atas tanah ada 3 (tiga) tahap, yakni:

1. Adanya perjanjian utang. Pada tahap ini berdasar ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan haruslah didahulukan dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang tertuang dalam dan menjadi bagian yang tak bisa dipisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan;
2. Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Untuk memberikan jaminan dalam pelunasan utang oleh debitur sebagai penerima Hak Tanggungan diserahkan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan sebagai jaminan utang pada kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan; dan
3. Pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan haruslah terdaftar pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten/Kota setempat guna dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah pada hak atas tanah yang jadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan termaksud pada Sertifikat tanah yang termaksud.

Dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten atau Kota maka masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah tersebut akan mendapat jaminan kepastian hukum mengenai pemilik tanah setelah diadakannya kegiatan peralihan hak atas tanah tersebut yang akan diperoleh dengan sertipikat baru dengan data yuridis yang baru atau nama pemilik hak yang baru.<sup>29</sup>

Suatu objek tanah dapat dialihkan. Peralihan atau pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak milik atas tanah tersebut beralih dari pemilik lama kepada pemilik baru. Perbuatan hukum peralihan /pemindahan hak atas tanah bisa dengan jual beli, tukar

---

<sup>28</sup> Rizha Putri Riadhini, "Komparasi Antara Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dengan Akta Notaris," *Jurnal Repertorium*, No. Edisi 3 Januari-Juni 2015 (2015). Hlm. 56

<sup>29</sup> Muhammad Afrizal Pramudito and Gunawan Djayaputra, "Tinjauan Yuridis Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Hibah Ditinjau Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan," *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023): Hlm. 6395.

menukar, hibah/pemberian dengan wasiat. Peralihan yang diteliti yaitu hibah. Hibah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Bab X Buku III tentang Perikatan. Berdasarkan 1666 KUHPerdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi atau menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang-undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Adapun syarat-syarat sahnya pemberian hibah, antara lain:

1. Penerima hibah sudah dewasa dan cakap melakukan tindakan hukum;
2. Pemberi hibah memiliki harta atau barang yang sudah ada untuk dihibahkan, bukan harta atau barang yang akan ada di masa mendatang;
3. Pemberi hibah dan penerima hibah bukan merupakan suami-istri dalam suatu perkawinan; dan
4. Penerima hibah harus sudah ada pada saat penghibahan terjadi.

Pada peralihan hak atas tanah melalui hibah, terdapat persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemberi hibah. Berdasarkan ketentuan KUHPerdata Pasal 330, bagi pemberi hibah tersebut harus yang sudah dewasa, yaitu yang sudah mencapai usia 21 tahun atau sudah pernah menikah. Kemudian pada Pasal 1677 KUHPerdata menyatakan bahwa bagi orang-orang yang belum dewasa tidak diperbolehkan memberi hibah, kecuali dalam hal yang ditetapkan dalam bab ketujuh dari buku kesatu KUHPerdata.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1682 KUHPerdata, suatu hibah juga harus dilakukan dengan pembuatan akta Notaris, yang kemudian Akta tersebut haruslah disimpan oleh Notaris. Apabila hal tersebut tidak dilakukan, maka penghibahan tersebut tidak sah. Namun dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka hibah hak milik atas tanah tidak lagi dibuat dengan Akta Notaris melainkan harus dibuat dengan Akta PPAT.<sup>30</sup> Sehingga dalam hal hibah tersebut adalah hibah tanah, maka akta hibah tersebut dibuat di hadapan atau oleh PPAT. Tugas seorang PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan

---

<sup>30</sup> Soraya, "Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Berdasarkan Surat Hibah Di Bawah Tangan" (PhD Thesis, Banjarmasin, Universitas Lambung Mangkurat, 2019), Hlm. 79-80.

membuat akta sebagai bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.<sup>31</sup>

Syarat suatu hibah terdapat adanya syarat objektif dan syarat subjektif. Syarat objektif hibah seperti sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1667 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hibah hanyalah mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu baru akan ada dikemudian hari, maka sekedar mengenai hibahnya adalah batal. Karena dalam penyerahan hibah benda-benda tersebut harus sudah ada wujudnya pada saat dilakukan hibah tersebut, maksud dari benda-benda tersebut adalah baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Kemudian untuk syarat subjektifnya dari hibah adalah mengenai kecakapan dari para pihak yang melakukan hibah tersebut, para pihak tersebut yaitu Pemberi Hibah dan juga Penerima Hibah. Bagi orang-orang yang belum dewasa, tidak boleh baginya menerima hibah, kecuali bila sudah menikah ataupun diwalikan.<sup>32</sup>

Berdasarkan KUHPerdara, suatu hibah dapat dinyatakan batal apabila:

1. Hibah yang mengenai benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 1667 ayat (2) KUHPerdara). Maksud dari Pasal 1667 KUHPerdara, hibah hanya dapat dilakukan terhadap benda yang sudah ada, apabila benda tersebut baru akan ada dikemudian hari, maka mengenai penyerahan hibah tersebut adalah batal.
2. Hibah dengan mana si penghibah memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, dianggap batal. Yang batal hanya terkait dengan benda tersebut. (Pasal 1668 KUHPerdara).
3. Hibah yang membuat syarat bahwa penerima hibah akan melunasi utang atau beban-beban lain di samping apa yang dinyatakan dalam akta hibah itu sendiri atau dalam daftar dilampirkan (Pasal 1670 KUHPerdara).
4. Hibah atas benda tidak bergerak menjadi batal jika tidak dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUHPerdara).

Peralihan hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan diatur dalam Pasal 16 UUHT yang memungkinkan terjadinya peralihan hak tanggungan dari satu kreditur kepada kreditur lain, hal ini sesuai dengan sifat hak tanggungan yang merupakan *accessoir* dari suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang-

---

<sup>31</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2014), <[https://senayan.iain-palangkaraya.ac.id/akasia/index.php?p=show\\_detail&id=12264&keywords=>](https://senayan.iain-palangkaraya.ac.id/akasia/index.php?p=show_detail&id=12264&keywords=>)>. Hlm. 273

<sup>32</sup> Nida Gania and Widodo Suryandono, "Pembatalan Akta Hibah Atas Harta Bersama Tanpa Persetujuan Istri Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 530/Pdt," *Indonesian Notary* 1 (2020). Hlm. 5

piutang atau perjanjian lain. Peralihan hak tanggungan menurut Pasal 16 dapat terjadi karena:

1. Cessie yaitu perbuatan hukum peralihan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lain.
2. Subrogasi yaitu penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang-hutang debitur.
3. Pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.
4. Karena pewarisan.

Pada ketentuan tersebut tidak mengatur secara jelas terkait debitur dapat beralih, yang dimana suatu pemberi hak tanggungan ingin mengalihkan objek hak tanggungan tersebut kepada pihak lain sehingga akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Asas kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting di dalam suatu negara hukum. Asas kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu:<sup>33</sup>

1. Adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu mengenai perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan; dan
2. Adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah.

Asas kepastian hukum merupakan kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah pada saat suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas berarti tidak menimbulkan suatu konflik norma.<sup>34</sup>

Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan, bahwa pada suatu objek tanah yang dijamin Hak Tanggungan yang dapat beralih adalah hanya kreditur. Objek tanah yang masih dijadikan jaminan tidak boleh dialihkan kepada pihak lain. Tidak boleh dialihkan kepada pihak lain, bukan berarti barang tersebut tidak ada. Objek tanah yang sedang dijamin di Bank juga tidak dapat dibuatkan akta Notarisnya. Karena dalam pembuatan akta peralihan hak tersebut Notaris harus melihat fisik dari objek tanah tersebut.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008), Hlm. 23, <https://library.stik-ptik.ac.id/detail?id=43330&lokasi=lokal>.

<sup>34</sup> *Ibid*, Hlm. 23.

<sup>35</sup> Fitriyani, "Pembatalan Akta Pengikatan Hibah Notaris/PPAT Yang Masih Dijadikan Jaminan Pinjaman Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2569 K/Pdt/2019)," Hlm. 231.

Suatu objek tanah ketika dijadikan jaminan di Bank tidak bisa dihibahkan yang kemudian tidak dapat dibuat suatu akta hibahnya oleh PPAT, oleh karena sifat dari objek tanah tersebut harus bebas dari tanggungan dan juga sengketa. Berdasarkan penjelasan atas UUHT, bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Artinya, jika dikemudian hari ada cidera janji, maka objek tanah yang sedang dijaminakan harus dialihkan kepada si kreditur. Perbuatan penghibahan tersebut juga harus ada izin dari Bank selaku kreditur, karena pada saat objek tanah tersebut dijaminakan, Bank merupakan pemilik dari Hak Tanggungan tersebut.<sup>36</sup>

Sebagaimana telah dijelaskan mengenai janji-janji yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pada salah satu janjinya sebagaimana diatur pada Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT, janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan, tanpa adanya persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan. Jika ingin mengalihkan benda itu, harus mendapatkan izin dari Bank. Karena Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya ditangan siapapun objek tersebut berada. Artinya, selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada. Oleh karena itu, perbuatan penghibahan tersebut juga harus ada izin dari Bank selaku kreditur, karena pada saat itu Bank merupakan pemilik dari Hak Tanggungan tersebut.<sup>37</sup> Maka berdasarkan ketentuan tersebut, suatu objek tanah yang sedang dijaminakan Hak Tanggungan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, tanpa persetujuan pemegang Hak Tanggungan yaitu Bank.

Terhadap jaminan yang ada di Bank tersebut, karena Hak Tanggungan masih atas nama Pihak Bank. Sertipikat Hak Atas Tanah yang sedang dijaminakan di Bank belum dilakukan roya, maka sertipikat tersebut masih atas nama pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini adalah pihak kreditur yaitu Bank. Karena masih atas nama pihak kreditur dalam hal ini Bank, maka pemilik Sertipikat tersebut tidak bisa melakukan perbuatan hukum, sebelum Sertipikat Hak Atas Tanah ini dihapus atau diroya. Oleh karena itu, dalam hal ini tidak bisa melakukan perbuatan hukum pemberian hibah.<sup>38</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas, maka menurut penulis peralihan hak atas tanah melalui hibah dimana objek hibah masih dibebankan Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan berdasarkan Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tersebut tanpa persetujuan

---

<sup>36</sup> *Ibid*, Hlm. 231

<sup>37</sup> *Ibid*, Hlm. 232.

<sup>38</sup> *Ibid*, Hlm. 232.

tertulis dari pemegang Hak Tanggungan. Tetapi jika dalam hal tersebut kemudian mendapat persetujuan tertulis dari pemegang Hak Atas Tanah. Maka, mekanisme peralihan hak atas tanah melalui hibah yang dibebankan hak tanggungan dapat dilakukan dengan:

1. Persetujuan Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang Hak Atas Tanah.

2. Pembuatan Akta Hibah

Akta dibuat oleh PPAT dalam akta hibah dicantumkan klausula bahwa tanah sedang dibebani Hak Tanggungan.

3. Pemberitahuan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Setelah akta hibah ditandatangani, kemudian dilakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), sertifikat tanah diperbarui atas nama penerima hibah, tetapi dengan catatan Hak Tanggungan tetap melekat.

4. Penerbitan Sertifikat Atas Nama Baru

Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan sertifikat atas nama penerima hibah, namun disertai catatan Hak Tanggungan lama tetap berlaku, Bank/kreditur tidak kehilangan haknya sebagai pemegang jaminan.

Tetapi jika terjadi peralihan hak atas tanah melalui hibah dimana objek hibah tersebut masih dijaminakan di Bank akan menimbulkan ketidakpastian hukum kedepannya bagi para pihak, terutama bagi penerima Hak Tanggungan dan Penerima Hibah, jika dikemudian hari ada cidera janji oleh pemberi hak tanggungan yang juga sebagai pemberi hibah, maka objek tanah yang sedang dijaminakan tersebut harus dialihkan kepada kreditur atau penerima Hak Tanggungan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan bahwa Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui lelang umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu. Dalam hal tersebut pemberi hibah tidak dapat memiliki objek tersebut dikarenakan pada saat itu Bank merupakan pemilik dari hak tanggungan tersebut mempunyai hak untuk menjual objek tanah tersebut.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka penulis dapat simpulkan bahwa suatu pembebanan Hak Tanggungan pada objek Hak Tanggungan hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika objek Hak Tanggungan sudah dilakukan roya atau penghapusan Hak Tanggungan yang dimana jaminan atas suatu utang tertentu tersebut sudah

dilakukan pelunasan sehingga tidak akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa mekanisme peralihan hak atas tanah yang objek hibah masih dibebankan jaminan hak tanggungan tidak diperkenankan untuk dialihkan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan pasal tersebut janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan, tanpa adanya persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan. Jika ingin mengalihkan benda itu, harus mendapatkan izin dari Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan. Jika kemudian dalam hal tersebut mendapatkan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, maka peralihannya, yaitu: persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan, pembuatan Akta Hibah oleh PPAT dalam akta hibah tersebut terdapat klausula bahwa tanah sedang dibebani Hak Tanggungan, dan setelah itu dilakukan pendaftaran peralihan di Kantor Badan Pertanahan, sertifikat tanah diperbarui atas nama penerima hibah, tetapi dengan catatan Hak Tanggungan tetap melekat. Untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak maka suatu peralihan hak atas tanah melalui akta perjanjian hibah yang dibebankan hak tanggungan, maka objek hak tanggungan tersebut harus dilakukan roya atau penghapusan Hak Tanggungan.

#### B. Saran

Penulis memberi saran-saran sebagai berikut:

1. Kepada Masyarakat bahwa jika ingin mengalihkan objek tanah yang sedang dibebankan hak tanggungan melalui hibah, objek jaminan tersebut harus dilakukan penghapusan hak tanggungan atau melakukan roya yang dimana jaminan atas suatu utang tertentu tersebut sudah dilakukan pelunasan sehingga tidak terjadi ketidakpastian hukum kedepannya bagi para pihak;
2. Kepada Pemerintah selaku lembaga legislatif yaitu DPR agar memperjelas kembali pengaturan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengenai Objek Hak Tanggungan yang dialihkan kepada pihak lain untuk mencegah timbulnya permasalahan hukum dikemudian hari.

#### IV. DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2014. [https://senayan.lain-palangkaraya.ac.id/akasia/index.php?p=show\\_detail&id=12264&keywords=](https://senayan.lain-palangkaraya.ac.id/akasia/index.php?p=show_detail&id=12264&keywords=).
- Afwin, Putra. “Pertanggungjawaban Notaris Dan PPAT Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual Dan Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Perundang-Undangan (Studi Putusan No. 43/Pdt/2017/PT. BNA).” *Nommensen Journal Of Legal Opinion*, 2024, 30–48.
- Anggreni, Nyoman Omy, And I. Nyoman Subanda. “Implementasi Kebijakan Penyaluran Hibah Dan Bantuan Sosial Kemasyarakatan Di Kabupaten Buleleng.” *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA)* 4, No. 2 (2020): 98–115.
- Anli, Fikalya, Ahmad Fauzi, And Ferry Susanto Limbong. “Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Dalam Pembuatan APHT Berdasarkan SKMHT Pada Bank Mandiri Di Kabupaten Labuhan Batu.” *Legalitas: Jurnal Hukum* 14, No. 2 (2023): 285–90.
- Fahlepy, Reza, Adela Maria Delfiana, Devinda Dwi Rahmadani, And Siti Dewi Novitasari. “Status Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Di Bawah Tangan.” *Jurnal De Jure* 13, No. 1 (2021). <http://jurnal.law.uniba-bpn.ac.id/index.php/jurnaldejure/article/view/536>.
- Fitrayani, Amanda Feby. “Pembatalan Akta Pengikatan Hibah Notaris/PPAT Yang Masih Dijadikan Jaminan Pinjaman Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2569 K/Pdt/2019).” *Indonesian Notary* 3, No. 2 (N.D.): 23.
- Gani, Sadik. “Status Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Berasal Dari Hibah Yang Tidak Sesuai Ketentuan Hukum Islam (Tinjauan Kasus Terhadap Pengikatan Hak Tanggungan Di PT. Bank Mandiri Persero Cabang Gorontalo).” *LEX ET SOCIETATIS* 4, No. 6 (2016). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/12520>.
- Gania, Nida, And Widodo Suryandono. “Pembatalan Akta Hibah Atas Harta Bersama Tanpa Persetujuan Istri Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 530/Pdt.” *Indonesian Notary* 1 (2020).
- Gozali, Djoni Sumardi, And Noor Hafidah,. *Dasar-Dasar Hukum Kebendaan*. Yogyakarta: UII Press, 2023.
- Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Indonesia, Tim Redaksi Kamus Besar Bahasa. “Kamus Besar Bahasa Indonesia,” 2018.
- Karnilla, Karnilla. “Tinjauan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris.” Phd Thesis, Universitas Hasanuddin, 2021.

- Maria, S. W., And W. N. A. Sumardjo. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001.
- Patahuddin, Miftahul Khair. “Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.” *Lex Administratum* 11, No. 1 (2023). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/45361>.
- Pramudito, Muhammad Afrizal, And Gunawan Djayaputra. “Tinjauan Yuridis Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Hibah Ditinjau Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.” *UNES Law Review* 6, No. 2 (2023): 6389–99.
- Praptaningrum, Deliana. “Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.” Phd Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024. <http://repository.unissula.ac.id/33500/>.
- Ramulyo, M. Idris. *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Sinar Grafika: Jakarta, 2020.
- Riadhini, Rizha Putri. “Komparasi Antara Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Sebagai Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dengan Akta Notaris.” *Jurnal Repertorium*, No. Edisi 3 Januari-Juni 2015 (2015).
- Ronthi, I. Nengah Putra Wijaya, Desak Putu Dewi Kasih, And I. Nyoman Darmadha. “Kekuatan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Yang Dibebankan Hak Tanggungan.” *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 6, No. 4 (2018): 1–14.
- Sayuna, Inche. “Problematika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dari Dimensi: Subjek, Objek Dan Kepentingan Yuridis.” Phd Thesis, Sebelas Maret University, 2014. <https://www.neliti.com/publications/212960/problematika-surat-kuasa-membebankan-hak-tanggung-skmht-dari-dimensi-subjek-ob>.
- S.H, Bernadetha Aurelia Oktavira. “Hak Tanggungan Sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan Atas Tanah | Klinik Hukumonline,” June 25, 2024. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggung-sbagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-lt5e67122a1211f/>.
- Sinaga, Sarihartaty. “Peranan Notaris Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat.” Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, N.D.
- Soraya. “Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Berdasarkan Surat Hibah Di Bawah Tangan.” Phd Thesis, Universitas Lambung Mangkurat, 2019.
- Supriadi, S. H. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

- Suwahyuwono, Suwahyuwomo. "Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Uupa." *Lex Privatum* 6, No. 3 (2018).  
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/20422>.
- Syahrani, Riduan. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.  
<https://library.stik-ptik.ac.id/detail?id=43330&lokasi=lokal>.
- Tjondronegoro, Sediono MP, And Gunawan Wiradi. *Dua Abad Penguasaan Tanah: Pola Penguasaan Tanah Pertanian Di Jawa Dari Masa Ke Masa*. Yayasan Obor Indonesia, 2008.