

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBERI HIBAH TERKAIT SURAT HIBAH HAK ATAS TANAH DIBAWAH TANGAN YANG DIBUAT DENGAN ITIKAD TIDAK BAIK

Elsa Kristina¹, Sudirman², Mardi Chandra³

Program Pascasarjana, Program Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, Jakarta ^{1,2,3}

Email: rosesitumorangrose@gmail.com

Informasi	Abstract
Volume : 3 Nomor : 5 Bulan : Mei Tahun : 2026 E-ISSN : 3062-9624	<p><i>Grant is a gift made by a person to another party that is carried out when the grantor is still alive in which there is no element of contra achievement. Granting a grant using a letter under the hand is an agreement whose implementation is carried out without the presence of an authorised party. This is done by the community to avoid costs and is considered easier to complete the administration. In law, grants are irrevocable. However, there are exceptions so that the grant can be withdrawn, such as the implementation of the grant is not in accordance with the provisions or does not fulfil the elements as the grant is implemented according to the applicable laws and regulations. The problems that will be discussed in this research are the legal consequences and legal protection of underhand grant letters made based on bad faith. which will be proven through the theory used, namely the theory of legal consequences and the theory of legal protection. The method used in this research is juridical-normative, namely library legal research with primary, secondary, and tertiary legal sources. The research approach used is the legislative approach, case approach, analytical approach, conceptual approach and legal material collection techniques are carried out by identifying book literature, journals, and other sources of legal material. For legal material analysis techniques carried out by 1) grammatical interpretation, 2) systematic interpretation and legal construction methods. By analysing the data using qualitative.</i></p> <p>Keyword: Grants under the hand, legal consequences, legal protection</p> <p>Abstrak <i>Hibah adalah pemberian yang dilakukan seseorang kepada pihak lain yang dilaksanakan ketika pemberi hibah masih hidup yang di dalamnya tidak terdapat unsur kontra prestasi. Pemberian hibah dengan menggunakan surat dibawah tangan adalah suatu perjanjian yang pelaksanaannya dilakukan tanpa adanya pihak yang berwenang. Hal ini dilakukan oleh masyarakat untuk menghindari biaya dan dianggap lebih mudah dalam melengkapi administrasi. Dalam hukum, hibah tidak dapat ditarik kembali. Namun, terdapat pengecualian agar hibah dapat ditarik kembali, seperti pelaksanaan hibah tidak sesuai dengan ketentuan atau tidak memenuhi unsur-unsur sebagaimana hibah dilaksanakan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini yakni akibat hukum dan perlindungan hukum terhadap surat hibah dibawah tangan yang dibuat dengan itikad tidak baik. yang akan dibuktikan melalui teori yang digunakan yakni teori akibat hukum dan teori perlindungan hukum. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis- normatif, yaitu penelitian hukum keperpustakaan dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan yaitu pendekatan perundang-undang, pendekatan kasus, pendekatan analitis, pendekatan konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi literatur buku, jurnal, dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan 1) penafsiran gramatikal, 2) penafsiran sistematis dan metode konstruksi hukum. Dengan analistis data</i></p>

menggunakan kualitatif.

Kata Kunci: Hibah dibawah tangan, akibat hukum, perlindungan hukum

A. PENDAHULUAN

Pada hakikatnya manusia adalah makhluk sosial, yaitu makhluk yang berkodrat hidup dalam masyarakat. Disadari atau tidak untuk mencukupi kebutuhan hidupnya, manusia selalu berhubungan satu sama lain. Dalam perannya sebagai makhluk sosial ini, manusia pasti saling membutuhkan satu sama lain dalam berbagai aspek kehidupan untuk memenuhi kebutuhan.¹ Selain bekerja untuk memperoleh harta kekayaan guna mencukupi kebutuhan, manusia sebagai makhluk sosial dapat memiliki harta kekayaan melalui suatu pewarisan maupun penghibahan. Secara etimologi hibah merupakan pemberian.

Secara estimologi hibah merupakan akad yang menjadikan penguasaan suatu benda tanpa adanya pengganti ketika masih hidup atau diberikan secara sukarela. Hal tersebut berbeda dengan pinjaman yang memberikan harta kepada orang lain untuk dimanfaatkan namun tidak diberikan hak untuk dimiliki.² Hibah adalah pemilikan sesuatu benda melalui transaksi (akad) tanpa mengharap imbalan yang telah diketahui dengan jelas ketika pemberi masih hidup. Hibah merupakan suatu perjanjian dimana pihak pertama setuju untuk memberikan sesuatu kepada pihak kedua sebagai pembayaran atas itikad baik pihak pertama kepada mereka.³ Menurut kamus populer internasional hibah adalah pemberian sedekah atau pemindahan hak.⁴ Mengenai hibah di Indonesia di atur dalam beberapa ketentuan, yaitu di dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) dan Kompilasi Hukum Islam (selanjutnya disebut KHI). Hibah atau penghibahan dalam Hukum Islam diatur di dalam Pasal 171 KHI huruf g, hibah adalah “Pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.” Apabila pemberian hibah dilakukan terhadap benda-benda yang baru akan ada dikemudian hari, maka hibah menjadi batal demi hukum.⁵

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Muamalat Hukum Perdata Islam*, UII Press, Yogyakarta, 2000, hlm. 11

² Yoyok Prasetyo, *Ekonomi Syariah*, CV. Aria Mandiri Group, Bandung, 2018, hlm. 105.

³ C.S.T.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 252

⁴ Budiono, *Kamus Ilmiah Populer Internasional*, Alumni, Surabaya, 2005, hlm. 217.

⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 95.

Mengenai hibah atau penghibahan (*Schenking*) yang diatur dalam KUH Perdata, dimuat di buku III bab X dimana menganut sistem terbuka (*Open System*).⁶ Berdasarkan Pasal 1666 KUH Perdata hibah atau penghibahan mempunyai pengertian sebagai berikut:⁷

“Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-Undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.”

Dalam hal hibah yang dibuat dibawah tangan juga tidak dipersalahkan, pengertian perjanjian dibawah tangan terdapat dalam pasal 1867 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan.” Berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Ketentuan mengenai ini diatur pula di dalam pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi: “Semua warga negara Indonesia memiliki kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dimata hukum.” Dengan demikian, menegaskan bahwa seluruh masyarakat mempunyai hak dan kewajiban yang sama di mata hukum, termasuk dalam membuat kesepakatan diantara para pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian.

Ulasan mengenai hibah yang terjadi di masyarakat semakin menarik tatkala hibah yang telah diberikan harus dibatalkan atau ditarik kembali, karena hibah tersebut dilaksanakan dengan tidak memenuhi syarat-syarat suatu penghibahan ataupun perjanjian hibah tersebut dilaksanakan tidak didasarkan kepada itikad baik suatu perjanjian. Berdasarkan uraian diatas, peneliti mengambil beberapa contoh kasus dalam Putusan Pengadilan Republik Indonesia dengan studi kasus pembatalan hibah antra lain:

1. Putusan Pengadilan Agama Polewali Nomor : 338/Pdt.G/2014/PA.Pwl, Bahwa majelis hakim mengabulkan isi gugatan penggugat dengan putusan menyatakan bahwa surat keterangan hibah dibawah tangan tertanggal 8 oktober 2005 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan meyakini segala dokumen yang timbul atas obyek tanah sengketa termasuk Sertipikat Hak Milik tidak mempunyai kekuatan hukum.

⁶ Meylita Stansya Rosalina Oping, “Pembatalan Hibah Menurut Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Lex Privatum*, Volume 05, Nomor 07, September, 2017

⁷ R. Subekti dan R. Tjitrosudio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*, Pasal 1666, Pt. Balai Pustaka, cet.41, 2014, hlm. 436.

2. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 41 PK/AG/2018, Bahwa majelis hakim tidak dapat menerima permohonan kasasi pembatalan surat keterangan hibah dibawah tangan tersebut tertanggal 5 Februari 2010, dikarenakan bertentangan dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 41 PK/AG/2021, Bahwa majelis hakim mengabulkan permohonan penggugat dengan putusan menetapkan hibah yang telah dilakukan tidak sah dan menetapkan surat pernyataan atas tanah dan bangunan rumah dibawah tangan tertanggal 29 juli 2018 tidak mempunyai kekuatan hukum dan mengikat.

Untuk memberikan perbedaan antara penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti dengan peneliti lainnya, maka dilakukan penelusuran dengan tesis yang telah ada sebelumnya, antara lain sebagai berikut:

1. Tesis dengan judul, Kekuatan Akta Dibawah Tangan (Studi Kasus Pembatalan Putusan PA Tuban No.297/Pdt.G/2008/PA.Tbn Oleh PTA Surabaya Nomor : 295/Pdt.G/2008/PA.Sby), Oleh Nida Nihayatul, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Nasional Sunan Ampel, Surabaya, Tahun 2009, Hasil penelitian tersebut Pengadilan membatalkan akta tersebut dengan alasan bahwa akta dibawah tangan dalam gugatan hibah tersebut batal demi hukum.⁸
2. Tesis dengan judul, Pembatalan Hibah dan Akibat Hukumnya (Studi kasus perkara No.20/Pdt.G/1996/Pn.Pt), Oleh Tyas Pangesti, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, Tahun 2009, Hasil penelitian tersebut penerima hibah tidak memenuhi syarat sebagai penerima hibah oleh karena itu objek sengketa tanah akan kembali kepada pemberi hibah beserta hak-haknya.⁹
3. Tesis dengan judul, Analisis Yuridis Pembatalan Hibah Yang Sudah Dibaliknamakan Oleh Penerima Hibah (Putusan Pengadilan Agama Malang No.1000/Pdt.G/2011/PA.Mlg), Oleh Moh Sofyan Assauri, Program Magister Kenotariatan Universitas Sumatera utara, Medan, Tahun 2019, Hasil penelitian tersebut menitik beratkan pada akibat hukum terhadap akta pembatalan terhadap hibah yang telah dibaliknamakan.¹⁰

⁸ Nida Nihayatul, *Kekuatan Akta Dibawah Tangan (Studi Kasus Pembatalan Putusan Pa Tuban Nomor 297/Pdt.G/2008/PA.Tbn Oleh Pta Surabaya Nomor 295/Pdt.G/2008/PA.Sby)*, Universitas Islam Nasional Sunan Ampel, Surabaya, 2008.

⁹ Tyas Pangesti, *Pembatalan Hibah Dan Akibat Hukumnya (Studi Kasus Perkara Nomor 20/Pdt.G/1996/Pn.Pt)*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.

¹⁰ Moh Sofyan Assauri, *Analisis Yuridis Pembatalan Hibah Yang Sudah Dibaliknamakan Oleh Penerima Hibah (Putusan Pengadilan Agama Malang No.1000/Pdt.G/2011/PA.Mlg)*, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2019.

4. Tesis dengan judul, Analisis Yuridis Cacat Hukum Dalam Hibah Sebagai Perjanjian Sepihak Dan Implikasinya, Oleh Rut Novita, Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, Tahun 2012, Hasil penelitian tersebut adanya suatu akibat dan konsenkuensi dari hibah apabila terbukti cacat hukum hibah tersebut harus batal.¹¹
5. Tesis dengan judul, Pelaksanaan Pembatalan Hibah Tanah Oleh Pemberi Hibah (Studi Kasus Pengadilan Negeri Semarang No.95/Pdt.G/2004/PN.Smg), Oleh Endang Sri Wahyuni, Program Magister Kenotariaatan Universitas Diponegoro, Semarang, Tahun 2009, Hasil penelitian tersebut akta hibah tanah yang telah diberikan dinyatakan batal karena terbukti cacat hukum.¹²

Persistiwa pembatalan hibah merupakan kasus yang kerap terjadi, hal tersebut umum terjadi antara lain dikarenakan baik dalam proses pemberian hibah yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-udangan, maupun kondisi pihak penerima hibah atau pemberi hibah yang tidak memenuhi persyaratan. Hal-hal tersebut merupakan syarat mutlak yang wajib dan harus di laksanakan bagi para pihak dalam suatu penghibahan, guna menghindari kerugian yang akan timbul dikemudian hari.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, Peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum pembatalan surat hibah hak atas tanah dibawah tangan yang dibuat dengan itikad tidak baik?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemberi hibah terkait surat hibah hak atas tanah dibawah tangan yang dibuat dengan itikad tidak baik?

Merujuk pada rumusan masalah diatas, Maka tujuan dari penelitian antara lain, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa terkait akibat hukum surat hibah hak atas tanah dibawah tangan yang dibuat dengan itikad tidak baik.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum bagi pemberi hibah terkait surat hibah hak atas tanah dibawah tangan yang dibuat dengan itikad tidak baik.

Hasil penelitian ini diharapkan diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu hukum, khususnya mengenai pembatalan surat hibah dibawah tangan yang dibuat dengan itikad tidak baik. Agar hasil penelitian yang dilakukan ini

¹¹ Rut Novita, *Analisis Yuridis Cacat Hukum Dalam Hibah Sebagai Perjanjian Sepihak Dan Implikasinya*, Universitas Indonesia, Depok, 2012.

¹² Endang Sri Wahyuni, *Pelaksanaan Pembatalan Hibah Tanah Oleh Pemberi Hibah (Studi Kasus Pengadilan Negeri Semarang No.95/Pdt.G/2004/Pn.Smg)*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.

diharapkan dapat bermanfaat dan dapat dijadikan sumber referensi untuk penelitian selanjutnya, yang memiliki objek penelitian yang sama.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah yuridis normatif yaitu metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.¹³ Pendekatan Penelitian, Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hirarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan, berupa legislasi dan regulasi. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) adalah Pendekatan dalam penelitian hukum normatif, yang peneliti coba untuk membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus kongkrit yang terjadi dilapangan, yang erat kaitnya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi dilapangan. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*) adalah analisis terhadap bahan hukum untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik-praktik dan keputusan-keputusan hukum. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) adalah pendekatan dalam penelitian penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatar belakangnya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan. Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi.¹⁴ Beberapa teknik penafsiran hukum yang dikenal dalam ilmu hukum, antara lain: Penafsiran gramatikal, Penafsiran sistematis.

Beberapa teknik konstruksi hukum (penemuan hukum) yang dikenal dalam ilmu

¹³ Soejono Soekanto Dan Sri Maudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Pt Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 13-14.

¹⁴ Salim Hs., *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 19.

hukum, antara lain: Konstruksi analogi,¹⁵ Konstruksi pengahulusan hukum (*Rechtsverfijining*).¹⁶

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Pembatalan Surat Hibah Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Yang Dibuat Dengan Itikad Tidak Baik

Dalam hal suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum, seorang Hakim diwajibkan, oleh karena jabatannya menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak pernah lahir atau adanya suatu perikatan hukum. Perjanjian yang batal demi hukum, mempunyai akibat yuridis, yaitu kebatalan mutlak, karena hal itu yang berlaku umum dari keseluruhan pihak dan pembeda dari kebatalan relatif dengan berdampak hukum tertentu saja.¹⁷ Akibat hukum yang timbul bagi para pihak yang bersangkutan atas pembatalan hibah yang dikabulkan di pengadilan dengan adanya putusan pembatalan hibah yang telah berkekuatan hukum tetap, maka kepemilikan atas objek sengketa tanah dan bangunanya tersebut akan kembali ke pemberi hibah dan segala dokumen yang timbul atas objek sengketa termasuk Sertipikat Hak Milik No.357 Desa karama Tahun 2011 atas nama tergugat II selaku penerima hibah, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Perubahan atas peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui hibah hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan Notaris yang memang memiliki kewenangan untuk itu menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁸

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.¹⁹ Dengan demikian, maka unsur penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu. Menurut R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, akta berasal dari kata "*acta*" yang merupakan bentuk

¹⁵ Felicitas Sri Marniati dan Yuhelson, *Buku*, *Op Cit.*, hlm. 13.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 13.

¹⁷ Nanin Koeswidi Astuti, "*Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum*", *Jurnal Hukum To-Ra.*, Volume 02, Nomor 01, April, 2016.

¹⁸ Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1994, hlm. 398.

jamak dari kata “*actum*”, yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan- perbuatan.²⁰ Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²¹

Peristiwa hukum hibah wajib dilakukan melalui akta otentik yang dibuat oleh PPAT dan Notaris yang biasa disebut dengan akta hibah. Menurut ketentuan dalam KUH Perdata, mengatur bahwa penghibahan yang akan dilakukan harus dengan akta notaris terutama untuk barang yang tidak bisa bergerak dan untuk barang yang bisa bergerak dapat dihibahkan langsung. Suatu hibah yang dilakukan diluar itu dianggap batal karena akta notaris tersebut merupakan syarat mutlak dari sahnya suatu hibah yang akan dilakukan dan jika hibah dibuat dengan akta dibawah tangan maka hibah itu batal.²²

Pembuatan akta lewat notaris dilakukan dengan beberapa hal diantaranya, suatu latar belakang yang akan dijanjikan, identifikasi para pihak serta identifikasi objek yang akan diperjanjikan, membuat kerangka akta, kedudukan para pihak, batasan-batasan yang boleh dan tidak diperbolehkan menurut aturan hukum, hal yang dibatasi dalam pelaksanaannya serta pilihan hukum dan pilihan pengadilan dan klausula penyelesaian sengketa.²³ Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Perubahan atas peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran, bahwa tiap pemberian tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta PPAT, jika hibah tanah tidak dibuat oleh notaris maka tidak akan memiliki kekuatan hukum. Peraturan Pemerintah tersebut mengatur tentang cara pengalihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT, hal ini untuk dijadikan dasar pendaftaran tanah bagi setiap orang atau badan hukum.

Dengan demikian, setiap bidang tanah yang akan dilakukan pendaftaran hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan, dapat dibuktikan dengan suatu akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, akan tetapi realitas dalam kehidupan masyarakat saat ini, masih ditemukan suatu bentuk peralihan hak atas tanah melalui hibah yang tidak dibuktikan dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yakni didasarkan pada surat hibah dibawah tangan yang dilakukan antara pemberi hibah dan penerima hibah, perbuatan tersebut sering terjadi dilakukan oleh para pihak dalam penghibahan disebabkan oleh karena

²⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980, hlm.9.

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm. 110.

²² Soedharyo Soimin, *Hukum Orang Dan Keluarga, “Perspektif Hukum Perdata Barat/Bw, Hukum Islam, Dan Hukum Adat”*, Edisi Revisi, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 91.

²³ Yogi Hanapiah Dkk, *Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Notaris*, *Jurnal Unissula*, Volume 5, Nomor 0 1, Januari, 2018.

masalah kendala biaya pembuatan akta. Apabila pemberian hibah hanya dilakukan dengan surat di bawah tangan, maka hibah peralihan hak kepemilikan secara yuridis tersebut baru berlaku saat sudah dibuat suatu Akta Hibah di hadapan Notaris/PPAT yang berwenang. Apabila hibah tersebut dibuat tanpa menggunakan akta otentik dan dibuat tanpa ada persetujuan pemberi hibah selaku pemilik barang atau benda yang dihibahkan tersebut, dapat mengajukan pembatalan dengan cara gugatan maka isi dari surat keterangan hibah yang dibuat dengan tidak menggunakan akta otentik tersebut tidak mengikat para pihak lagi.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1005 KUH Perdata kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 KUH Perdata) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 KUH Perdata) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian.²⁴

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 Tahun 1956 dan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Yang berarti dalam sistem publikasi di Indonesia bukan pendaftaran yang menentukan beralihnya hak melainkan sahnyanya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta otentik PPAT dan Notaris.²⁵ Dari penjelasan di atas, dapat dilihat betapa pentingnya peranan suatu akta otentik dalam hubungan hukum perdata. Hal tersebut memberikan Notaris/PPAT tanggung jawab yang cukup besar dalam menjalankan jabatannya. Secara umum akta yang dibuat dihadapan PPAT dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu akta partai (*partij acten*) dan akta pejabat (*relaas acten*).²⁶ Dengan demikian untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah akibat hibah, maka akta hibah oleh PPAT merupakan syarat utama. Meskipun dapat berlaku pula dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor

²⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 99-100.

²⁵ Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 23 Ayat (2).

²⁶ Freddy Harris And Leny Helena, *Notaris Indonesia*, Linta Cetak Djaja, Jakarta, 2017, hlm. 65.

Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.²⁷

Perihal keadaan tertentu hanya berlaku untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara, sehingga memudahkan masyarakat untuk dapat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Maka dari itu, setelah adanya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, pemberian hibah berupa tanah baik atas tanah yang sudah didaftarkan (sudah bersertifikat) atau tanah yang belum didaftarkan (belum bersertifikat) harus menggunakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

Perlindungan Hukum Terhadap Pemberi Hibah Terkait Surat Hibah Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Yang Dibuat Dengan Itikad Tidak Baik

Berdasarkan Pasal 713 KHES menjelaskan bahwa jika seorang pemberi hibah menarik kembali barang hibah yang telah diserahkan tanpa adanya persetujuan dari penerima hibah, atau tanpa adanya keputusan dari Pengadilan, dengan itu pemberi hibah dinyatakan sebagai orang yang merampas barang orang lain dan apabila barang itu rusak atau hilang ketika berada di tangannya, maka penerima hibah harus mengganti kerugiannya.

Menurut Pasal 714 ayat 2 (dua) KHES menjelaskan bahwa apabila orang tua memberi hibah kepada anak-anaknya, maka ia berhak menarik kembali hibah tersebut selama anak tersebut masih hidup. Berdasarkan Pasal 212 KHI menjelaskan bahwa hibah pada dasarnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah orang tua kepada anaknya hibah terhadap orang lain yang bukan orang tua terhadap anak sudah memiliki kepastian untuk tidak bisa ditarik kembali. Penarikan kembali hibah dalam KHES terdapat sedikit perbedaan dengan penarikan hibah dalam KHI. Penarikan hibah dalam KHI tidak dapat dilakukan penarikan hibah hanya dapat dilakukan apabila pemberi hibah adalah orang tua dari penerima hibah, sementara penarikan hibah dalam KHES dapat dilakukan dengan syarat bahwa penerima hibah setuju bahwa hibah yang diberikan ditarik kembali. Proses pemberian hibah di dalam KHI hibah hanya boleh diberikan 1/3 (sepertiga) dari harta yang dimilikinya sebagaimana dijelaskan dalam KHI Pasal 210 ayat (1). KHI menganut bahwa hibah hanya boleh diberikan 1/3 (sepertiga) dari harta yang dimilikinya, hibah orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai waris. Dalam hal pemberi hibah adalah orang tua sedangkan penerima hibah adalah anaknya, maka menurut KHI tersebut dapat dicabut atau ditarik kembali. Dalam kasus posisi yang diteliti penulis tersebut terbukti bahwa menurut keterangan para saksi bahwa penggugat tidak pernah memberikan hibah terhadap para

²⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (2).

tergugat serta objek yang menjadi sengketa yaitu tanah berserta bangunan rumah, merupakan satu-satunya harta yang dimiliki penggugat yang di beli penggugat dari MD selepas suami penggugat meninggal. Bahwa objek sengketa tersebut terbukti merupakan harta satu-satunya milik penggugat yang nantinya akan diwariskan kepada para anak penggugat, ketika penggugat meninggal dunia. Berdasarkan 2 (dua) pertimbangan tersebut yang kedua-duanya dapat dibuktikan, dengan itu majelis hakim menyatakan batal hibah yang dituangkan dalam surat keterangan hibah yang dibuat dibawah tangan tanggal 08 Oktober 2005.

Secara umum hukum perdata merupakan suatu aturan atau norma-norma yang memberikan pembatasan dan memberikan perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan perseorangan yang merupakan kepentingan yang satu dengan yang lain dari orang-orang yang ada dalam masyarakat tertentu terutama mengenai hubungan keluarga, salah satunya hibah antara orang tua terhadap anak.²⁸

Menurut penjelasan ketentuan mengenai hibah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1666 KUH Perdata menjelaskan bahwa hibah merupakan suatu perjanjian dengan mana pemberi hibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Dari bunyi Pasal 1666 KUH Perdata mengenai hibah terdapat kata-kata tidak dapat ditarik kembali, ini tidak berarti bahwa penghibahan tidak dapat ditarik kembali oleh penghibah dengan tiada izin pihak lain, oleh karena tiap-tiap persetujuan hanya dapat ditarik kembali oleh kemauan kedua belah pihak (lihat Pasal 1338 ayat 2 KUH Perdata).²⁹ Akan tetapi jika, unsur-unsur yang termaktub di dalam Pasal 1688 KUH Perdata yakni mengenai pembatalan terhadap penghibahan telah terpenuhi, maka hibah dapat di ajukan pembatalanya ke pengadilan, unsur-unsur tersebut antara lain yaitu:

1. Pemberian hibah tidak dilakukan sebagaimana yang disyaratkan, misalnya tidak diberikan berdasarkan akta otentik, pemberi hibah dalam keadaan sakit ingatan, sedang mabuk atau usia belum dewasa.
2. Penerima hibah telah bersalah karena melakukan atau membantu melakukan (ikut serta melakukan) kejahatan yang bertujuan membunuh pemberi hibah.

²⁸ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 5-6.

²⁹ Felicitas Sri Marniati, *Perjanjian Hukum Bagi Pelaksana Dalam Perjanjian Pembangunan Gedung Berdasarkan Keadilan Dikaitan Dengan Kerugian Akibat Perbuatan Melawan Hukum*, Universitas Padjajaran Bandung, Bandung, 2012, hlm. 46.

3. Jika penerima hibah tidak memberikan tunjangan nafkah yang telah dijanjikan dalam akta hibah pada saat pemberi hibah jatuh dalam kemiskinan

Meskipun penghibahan adalah kehendak bebas dari si pemberi hibah untuk menghibahkan barang atau benda miliknya kepada siapa saja yang memenuhi syarat untuk menjadi penerima hibah. Akan tetapi, kebebasan selalu dibatasi dengan hak pihak lain. Di dalam harta pemberi hibah, apabila terdapat hak bagian mutlak (*legitime portie*) anak sebagai ahli warisnya dan hak ini dilindungi Undang-Undang. Hal ini di sebutkan dalam Pasal 1114 KUH Perdata yang menjelaskan yakni, orang yang terhadapnya diajukan tuntutan pembatalan pemisahan karena terjadi hal yang merugikan, dapat mencegah dilakukannya pemisahan ulang, dengan memberikan kepada penuntut dalam bentuk uang tunai, atau dalam bentuk barang, apa yang kurang pada bagian warisannya.³⁰ Dengan demikian pemberi hibah tidak bisa dengan seenaknya memberikan hibah atas hartanya kepada siapapun, karena kebebasan pemberi hibah oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai bagian mutlak (*legitime portie*) ahli waris (*ab-intestato*). Menurut Pasal 1676 KUH Perdata menjelaskan bahwa setiap orang diperbolehkan memberi dan menerima sesuatu sebagai hibah kecuali mereka yang oleh Undang-Undang dinyatakan tak cakap untuk itu.³¹ Selanjutnya dalam Pasal 1677 KUH Perdata menentukan bahwa orang yang belum dewasa tidak diperbolehkan memberi hibah, kecuali secara perjanjian perkawinan kepada bakal suami atau bakal istri adalah suatu penentuan.³² Selanjutnya di jelaskan dalam Pasal 1667 ayat 2 (dua) bahwa pemberi hibah tidak dapat memberikan hibah kepada penerima hibah atas barang-barang yang ia belum miliki. Apabila pemberi hibah menghibahkan barang-barang yang belum ia miliki, maka hibah tersebut batal.³³ Berdasarkan Pasal 1689 KUH Perdata menjelaskan bahwa dalam hal pemberian hibah tidak dilakukan sebagaimana yang disyaratkan, maka barangnya harus dikembalikan, bebas dari beban-beban yang mungkin diadakan oleh yang dihibahi, dan juga harus diserahkan kepada si penghibah hasil-hasil yang dipungut oleh yang dihibai sejak ia lalai dalam memenuhi syarat-syarat penghibahan.³⁴ Dapat ditarik kesimpulan berdasarkan penjelasan tersebut dijelaskan bahwa hibah merupakan merupakan perjanjian sepihak, sehingga agar sebuah perjanjian dapat dilaksanakan untuk melakukan perbuatan hukum, perjanjian harus memenuhi persyaratan agar perjanjian

³⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1114.

³¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1677.

³² *Ibid.*, Pasal 1677.

³³ *Ibid.*, Pasal 1677 ayat (2).

³⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1689

tersebut sah. Sah atau tidaknya sebuah perjanjian dapat dipastikan dengan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yakni sepakat bagi mereka yang menjalankannya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu dan adanya sebab yang halal.³⁵

Dengan demikian jika dalam proses peralihan ataupun perolehan sertipikat hak atas tanah terdapat unsur sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 KUH Perdata, maka sertipikat tanah yang dipunyai seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya. Dalam keadaan yang demikian, sertipikat hak atas tanah setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya.³⁶

D. KESIMPULAN

Akibat hukum atas pembatalan surat hibah hak atas tanah bawah tangan yang dibuat dengan itikad tidak baik dalam kasus posisi yang penulis teliti tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Keabsahan surat hibah dalam KHI wajib memenuhi syarat sahnya suatu pelaksanaan hibah itu sendiri, yakni suatu penghibahan harus dilakukan secara sukarela dan tidak boleh melebihi dari 1/3 (sepertiga) harta kekayaan si pemberi hibah dan pelaksanaan hibah menurut KUH Perdata hibah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT/Notaris sebagai pejabat yang berwenang. Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1682 KUH Perdata, dan di dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa hibah harus dibuat secara tertulis. Dikarenakan hibah merupakan suatu perjanjian, Maka hibah harus memenuhi unsur- unsur sah suatu perjanjian salah satunya merupakan bersepakat mengikatkan diri dan perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik, yakni perjanjian harus dilakukan secara jujur dan adil. Akibatnya jika peralihan hak milik atas tanah melalui hibah hanya dibatalkan, walaupun penghibahan tersebut dilakukan antara orang tua dan anak.

Saran

Agar masyarakat yang hendak akan melakukan peralihan hak milik tanah melalui suatu penghibahan, wajib membuatnya melalui akta PPAT/ Notaris, sebagai pejabat yang berwenang dan merupakan syarat mutlak untuk peralihak hak katas tanah. mengingat hukum hibah adalah hukumyang tidak memaksa dan hibah tanah adalah pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan dengan cara sukarela

³⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

³⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta 2017, hlm. 252.

tanpa adanya kontraprestasi maka sebaiknya dilakukan dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang.

Agar setiap orang baiknya bijak dan berhati-hati dalam melakukan perbuatan hukum serta memastikan bahwa segala perbuatan yang sekiranya mempunyai indikasi akan timbulnya permasalahan hukum dikemudian hari, terlebih dahulu untuk mencari kejelasan dan informasi mengenai perbuatan hukum yang akan dilaksanakan, dan kepada pemerintah kiranya dapat memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat umum terkait suatu penghibahan.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Azhar Ahmad Basyir, *Asas-Asas Muamalat Hukum Perdata Islam*, UII Press, Yogyakarta, 2000.
- Budiono, *Kamus Ilmiah Populer Internasional, Alumni*, Surabaya, 2005.
- C.S.T.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1994.
- Harris Freddy And Helena Leny, *Notaris Indonesia*, Linta Cetak Djaja, Jakarta, 2017.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Koeswidi Nanin Astuti, "Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum", *Jurnal Hukum To-Ra*, Volume 02, Nomor 01, April, 2016.
- Kompilasi Ekonomi Syariah.
- Kompilasi Hukum Islam.
- Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998.
- Nihayatul Nida, *Kekuatan Akta Dibawah Tangan (Studi Kasus Pembatalan Putusan Pa Tuban Nomor 297/Pdt.G/2008/Pa.Tbn Oleh Pta Surabaya Nomor 295/Pdt.G/2008/Pa.Sby*, Universitas Islam Nasional Islam Sunan Ampel, Surabaya, 2008.
- Novita Rut, *Analisis Yuridis Cacat Hukum Dalam Hibah Sebagai Perjanjian Sepihak Dan Implikasinya*, Universitas Indonesia, Depok, 2012.
- Pangesti Tyas, *Pembatalan Hibah Dan Akibat Hukumnya (Studi Kasus Perkara Nomor 20/Pdt.G/1996/Pn.Pt)*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.
- Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 23 Ayat (2).
- Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (2).

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Prasetyo Yoyok, Ekomomi Syariah, CV. Aria Mandiri Group, Bandung, 2018.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek, Pasal 1666, Pt. Balai Pustaka, cet.41, 2014.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kamus Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.
- R. Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Salim Hs., Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Salim, Pengantar Hukum Perdata Tertulis, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Soekanto Soejono Dan Sri Maudji, Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat, Pt Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Sofyan Moh Assauri, Analisis Yuridis Pembatalan Hibah Yang Sudah Dibaliknamakan Oleh Penerima Hibah (Putusan Pengadilan Agama Malang No.1000/Pdt.G/2011/Pa.Mlg), Universitas Sumatera Utara, Medan, 2019.
- Soimin Soedharyo, Hukum Orang Dan Keluarga, "Perspektif Hukum Perdata Barat/Bw, Hukum Islam, Dan Hukum Adat", Edisi Revisi, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Sri Endang Wahyuni, Pelaksanaan Pembatalan Hibah Tanah Oleh Pemberi Hibah (Studi Kasus Pengadilan Negeri Semarang No.95/Pdt.G/2004/Pn.Smg), Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.
- Sri Felicitas Marniati dan Yuhelson. Buku Pedoman Pembuatan Tesis, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2024.
- Sri Felicitas Marniati, Perjanjian Hukum Bagi Pelaksana Dalam Perjanjian Pembangunan Gedung Berdasarkan Keadilan Dikaitan Dengan Kerugian Akibat Perbuatan Melawan Hukum, Universitas Padjajaran Bandung, Bandung, 2012.
- Stansya Meylita Rosalina Oping, "Pembatalan Hibah Menurut Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Jurnal Lex Privatum, Volume 05, Nomor 07, September, 2017
- Sutedi Adrian, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Sutedi Adrian, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta 2017.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Yogi Hanapiah Dkk, Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Notaris, Jurnal Unissula, Volume 5, Nomor 0 1, Januari, 2018.