



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 14 November 2023, Revised: 15 Desember 2023, Publish: 17 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Analisis Yuridis Pembatalan Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Didasarkan pada Tindakan Hibah Lisan

Edward Renaldo¹

¹Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia.

Email: edorenaldo.situmorang@gmail.com

Corresponding Author: edorenaldo.situmorang@gmail.com

Abstract: *Certificate can be sued in court for cancellation. Both civil and criminal verdict essentially does not involves administration in certificate issuance, but involves the authenticity in certificate issuance towards a piece of land proven with certificate, so that although registered as freehold title according to the decree that has acquired permanent legal force proven its issuance were using wrong rights and had been done by unrightful person, therefore the certificate was legally defective and could be cancelled. This research purposes is to analyze rights of ownership cancellation from legally defective rights (verbal grant) according to UUPA and KUHPperdata. Results shown that Act Number 5 Year 1960 and the enforcement regulation has given a collateral and protection for land of rights holder that essentially from another person who shifted their rights with the real holder not knowing, therefore the certificate can be sued for cancellation in court.*

Keywords: *Land Certificate Cancellation, Ownership Title, Verbal Grant*

Abstrak: Sertipikat dapat digugat di pengadilan untuk dibatalkan. Putusan perdata maupun pidana pada dasarnya tidak menyangkut administrasi dalam penerbitan sertipikat, tetapi menyangkut keabsahan pemilikan seseorang terhadap sebidang tanah yang dibuktikan dengan sertipikat, sehingga meskipun telah terdaftar sebagai Sertipikat Hak Milik berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap terbukti penerbitannya menggunakan alas hak yang salah dan dilakukan oleh orang yang tidak berhak, maka sertipikat menjadi cacat hukum dan dapat dibatalkan. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis pembatalan hak milik dari alas hak yang cacat hukum (hibah lisan) menurut UUPA dan KUHPperdata. Hasil dari penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya telah memberikan jaminan dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya, oleh karena itu sertipikat dapat digugat di pengadilan untuk dibatalkan.

Kata Kunci: Pembatalan Sertifikat Tanah, Alas Hak Sertifikat Tanah, Hibah Lisan

PENDAHULUAN

Hukum mempunyai kemampuan sebagai fungsi social engineering atau sebagai social control yang berfungsi untuk membentuk perilaku sosial dalam merespon perkembangan kehidupan manusia. Tak jarang pula manusia harus dihadapkan dengan konflik yang mewarnai kehidupan, berawal dari permasalahan yang mengiringi setiap aktivitas dalam kehidupan manusia. Menurut Satjipto Rahardjo, perubahan sosial merupakan ciri yang melekat dalam masyarakat. Hal ini disebabkan karena masyarakat itu mengalami suatu perkembangan.¹ J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto berpendapat bahwa hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan-peraturan tadi berakibatkan diambilnya tindakan, yaitu dengan hukum tertentu.² Beragam permasalahan yang menimbulkan konflik diantara manusia sebagai makhluk sosial tentunya tidak selalu dapat diselesaikan dalam waktu yang singkat dengan hasil dari pemecahan masalah yang dapat diterima bagi para pihak yang berselisih, bahkan tidak jarang berujung pada munculnya sengketa. Namun sebagai makhluk ciptaan Tuhan yang sempurna, manusia tentunya senantiasa mengusahakan dan berupaya dengan berbagai cara terbaik untuk tercapainya solusi yang diinginkan, sehingga terciptanya keseimbangan dan keselarasan dalam kehidupan manusia. Tindak lanjut dari sengketa yang timbul dalam masyarakat tentunya menimbulkan upaya untuk dapat diselesaikan melalui suatu wadah yang ditentukan oleh masyarakat itu sendiri yang berawal dari kelompok yang terkecil dalam masyarakat (seperti halnya keluarga) sampai dengan Lembaga Negara yang dilengkapi dengan seperangkat aturan hukum sebagai pedoman dalam pelaksanaannya dalam kehidupan sehari-hari.

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah bangsa lain.

Tanah bagi masyarakat Indonesia telah menjadi sarana yang sangat dibutuhkan dalam kehidupan sehari-hari. Baik pangan, sandang, papan semua kebutuhan primer masyarakat Indonesia membutuhkan tanah. Dari pertanian, peternakan, perkebunan hingga tempat tinggal membutuhkan suatu lahan pertanahan.

Berdasarkan ketentuan dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 bahwasanya pendaftaran tanah dilakukan oleh Kementerian Agraria. Hal ini tercermin dari bunyi Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961³:

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah.”

¹ Artijo Alkostar, M Sholeh Amin, *Pembangunan Hukum Dalam Perspektif Politik Hukum Nasional*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1986), hal. 35.

² C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hal. 38.

³ Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 10 Tahun 1961, LN. 1961/No. 28, TLN. No. 2171, LL : 14 HLM, Pasal 1

Sesuai bunyi dari Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwasanya pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya dalam Pasal 1 menjelaskan keperluan dari adanya pendaftaran tanah yaitu⁴:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Masalah yang menyangkut pertanahan memiliki kerumitan yang sangat tinggi, hal ini disebabkan oleh kenyataan yang menunjukkan bahwa kebutuhan manusia akan tanah senantiasa meningkat seiring dengan laju pertumbuhan dan pembangunan di segala bidang. Disisi lain, secara kuantitas jumlah tanah tidak bertambah luas atau seperti dikatakan Rowon Simpson bahwa *“tanah itu adalah tidak bergerak, sehingga secara fisik tidak dapat diserahkan/dipindahkan/dibawa dan kedua tanah itu adalah bersifat abadi”*.⁵ Oleh karena itu, permasalahan di bidang pertanahan dituntut agar dapat mengelola tanah yang tersedia secara optimal, sehingga masing-masing kepentingan dapat diakomodir secara proposional sebagai pencerminan dari cita-cita pembangunan nasional di segala bidang.

Hak atas tanah yang diperoleh dari negara terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan. Tiap-tiap hak mempunyai karakteristik tersendiri dan semua harus didaftarkan menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan. Salah satu kekhususan dari hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan diahlikan kepada pihak lain. Salah satu kekhususan dari hak milik ini tidak dibatasi oleh waktu dan diberikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya yaitu selama hak milik ini masih diakui dalam rangka berlakunya Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria.

Sengketa atas tanah hingga saat ini masih sering terjadi di berbagai kalangan, baik kalangan atas, menengah, maupun bawah. Sengketa ini terjadi dikarenakan cara pemindahan hak kepemilikan atas tanah dapat terjadi dengan beberapa cara. Cara yang lazim adalah dengan akta waris (dalam halam pemindahan kepemilikan akan dilakukan dengan cara pewarisan), jual-beli, atau dengan hibah. Pemindahan hak ini biasanya dilakukan secara tertulis, namun pada kenyataannya pemindahan hak ini banyak dilakukan secara lisan. Dengan argumentasi tetap sah dikarenakan Pasal 1320 KUHPerdara, salah satunya adalah hibah lisan. Hibah secara lisan dapat dikatakan si penghibah memberikan barangnya kepada penerima hibah dilakukan secara lisan atau perkataan yang tentunya akan menimbulkan sengketa di kemudian hari dikarenakan tidak ada alat bukti yang dapat mendukung tindakan hukum hibah tersebut.

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk menyusun penelitian mengenai permasalahan proses penyelesaian hukum kepemilikan atas tanah yang didasarkan pada hibah lisan dengan judul **“Analisis Yuridis Pembatalan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Didasarkan Pada Tindakan Hibah Lisan”**.

⁴ Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 1

⁵ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung, 2009, hal. 21.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif (*normative law research*). Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder dan data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan. Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) sebagai dasar awal melakukan analisis dan pendekatan konsep (*Conceptual Approach*). Penelitian dengan menggunakan konsep dalam ilmu hukum yang dapat dijadikan titik tolak atau titik pendekatan bagi analisis penelitian hukum karena akan banyak muncul konsep dalam ilmu hukum. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi dokumentasi dan kepustakaan yang relevan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hibah Atas Tanah

Istilah perbuatan melanggar hukum oleh penguasa atau dalam bahasa Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang hanya mengakui hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.⁶

Beberapa hal yang harus diperhatikan yang menyangkut subyek hibah adalah kecakapan untuk melakukan perjanjian hibah. Dengan menggunakan metode penafsiran *a contratio* pada pasal 1330 KUHPerdara maka seseorang dianggap cakap untuk membuat perjanjian hibah adalah dewasa (berusia 18 tahun atau pernah menikah) menurut pasal 47 UU No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan atau sudah berusia 21 tahun menurut pasal 330 KUHPerdara atau belum berusia 21 tahun tetapi telah menikah), dan tidak ditaruh di bawah pengampuan (orang di bawah pengampuan berdasarkan pasal 452 KUHPerdara kedudukannya disamakan dengan orang yang belum dewasa). Penghibahan yang dilakukan oleh seseorang yang tidak cakap dapat dimintakan pembatalannya di muka pengadilan oleh wakilnya yang sah.

Mengenai hibah atas tanah, perlu dilakukan dengan Akta Hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian apabila tidak terpenuhinya syarat dari hibah atas tanah seperti penjelasan di atas, maka hibah atas tanah tersebut batal demi hukum.

Pembatalan Hak Atas Tanah

Definisi pembatalan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (“Permen 21/2020”) adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Ketentuan dalam Permen 21/2020 secara khusus mengatur pembatalan hak atas tanah berdasarkan ada 2 (dua) sebab, yaitu⁷:

1. Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis

⁶ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hal. 113.

⁷ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Permen Nomor 21 Tahun 2020, BN.2020/No.1369, Pasal 29

2. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap

Lebih rinci, Permen 21/2020 mengatur mengenai pembatalan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis harus disebabkan oleh⁸:

- a. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. Kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;
- d. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat hak tanggungan;
- e. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. Kesalahan subjek hak;
- g. Kesalahan objek hak;
- h. Kesalahan jenis hak;
- i. Tumpang tindih hak atas tanah;
- j. Tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. Kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. Kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. Kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. Kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan pembatalan;
- o. Terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- p. Terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. Terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

Selain itu, Permen 21/2020 juga mengatur persyaratan dari pembatalan produk hukum karena cacat administrasi/cacat yuridis harus memenuhi syarat, sebagai berikut⁹:

- a. Surat permohonan atau surat pengaduan;
- b. Fotokopi identitas pemohon yang dilegalisir dan kuasanya jika dikuasakan;
- c. Asli surat kuasa jika dikuasakan;
- d. Fotokopi bukti-bukti pemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir;
- e. Dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan pembatalan;
- f. Dokumen hasil penanganan; dan
- g. Fotokopi dokumen pendukung lainnya yang dilegalisir yang menunjukkan atau membuktikan adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis.

Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan pembahasan di atas, hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan hibah lisan dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

KESIMPULAN

Perolehan hak atas tanah berdasarkan hibah lisan melanggar ketentuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengharuskan adanya Akta Hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan tidak terpenuhinya syarat dari penghibahan tersebut, maka perolehan hak atas

⁸ Permen Nomor 21 Tahun 2020,.....,Pasal 35

⁹ Permen Nomor 21 Tahun 2020,.....,Pasal 36

tanah berdasarkan hibah lisan dapat dinyatakan batal demi hukum sehingga berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 produk hukum dari hak atas tanah tersebut bisa dicabut.

REFERENSI

- A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: CV Mandar Maju, 2009)
- Artijo Alkostar, M Sholeh Amin, *Pembangunan Hukum Dalam Perspektif Politik Hukum Nasional*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1986)
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996)
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.
Diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosuidio.
- Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU Nomor 5 Tahun 1960. LN Tahun 1960 No. 104.
- Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP Nomor 24 Tahun 1997. LN Tahun 1997 No. 59, TLN No. 3696.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Permen Nomor 21 Tahun 2020, BN.2020/No.1369