



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

Received: 15 November 2023, Revised: 20 Desember 2023, Publish: 21 Desember 2023

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

Kekuatan Hukum Akta Hibah Atas Tanah dan Bangunan Menurut Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor: 236/PDT/G/2022/PN.BKS)

Kevin Kurniawan¹, Hanafi Tanawijaya²

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: kevinkurniawan064@gmail.com

²Fakultas Hukum, STIH Gunung Jati, Tangerang, Indonesia

Email: hanafitanawijaya@gmail.com

Corresponding Author: kevinkurniawan064@gmail.com

Abstract: *In making grants of land and buildings according to civil law, it is regulated in the Civil Code (KUHPperdata) article 1666 which states that a gift is an agreement where the donor gives a gift while still alive to the recipient of the gift free of charge and cannot be withdrawn. return, hand over an object for the purposes of the recipient of the gift who receives the delivery of the object, in general to make a gift of land and buildings by making a deed of gift to the PPAT, the making of this deed of gift is attended by the parties, in this case the giver and recipient of the gift and witnessed by at least 2 (two) witnesses who meet the requirements, then the grant deed is registered at the Land Office, pays taxes, namely Income Tax (PPH) and BPHTB on the grant, then transfers the name of the certificate to the Land Office based on the grant. The type of research used in this research is normative. To support this research, the author used a library research type of research, which examined several documents related to this research. The method in this research is a normative method with a statutory regulatory approach. Research data shows the strength of the Deed of Grants for Land and Buildings According to Civil Law (Case Study of Bekasi District Court Decision Number 236/PDT.G/2022/PN.BKS).*

Keyword: *Civil Law, KUHP, Regulation*

Abstrak: Dalam melakukan hibah atas tanah dan bangunan menurut hukum perdata diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) pasal 1666 yang menyatakan bahwa hibah merupakan suatu perjanjian dimana pemberi penghibah memberikan hibah pada saat masih hidup kepada penerima hibah secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan penerima hibah yang menerima atas penyerahan benda tersebut, secara garis besar untuk melakukan penghibahan tanah dan bangunan dengan membuat akta

hibah ke PPAT, pembuatan akta hibah ini dihadiri oleh para pihak dalam hal ini pemberi dan penerima hibah dan disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan, lalu akta hibah tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan, membayar pajak yaitu Pajak Penghasilan (PPh) dan BPHTB atas hibah tersebut, lalu dilakukannya balik nama sertipikat ke Kantor Pertanahan yang didasarkan dari hibah tersebut. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu normatif. Untuk menunjang penelitian ini, penulis menggunakan tipe penelitian studi kepustakaan, yang mengkaji beberapa dokumen yang menyangkut dengan penelitian ini. Metode pada penelitian ini adalah metode normatif dengan pendekatan peraturan undang-undang. Data penelitian menunjukkan bagaimana Kekuatan Akta Hibah Atas Tanah dan Bangunan Menurut Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 236/PDT.G/2022/PN.BKS).

Kata Kunci: Hukum Perdata, Hibah Tanah dan Bangunan, Peralihan Hibah Kepada Orang lain.

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional yang sangat pesat pada saat ini senantiasa membutuhkan ketentuan peraturan perundang-undangan nasional guna menjamin kepastian hukum bagi setiap warga negaranya, pada pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) dikatakan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Seiring bertambahnya jumlah penduduk, yang berakibat pada kebutuhan terhadap tanah ataupun rumah terus menjadi bertambah, pada pasal 33 ayat 3 dijelaskan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Tanah dalam hal ini berperan sangat strategis dalam rangka pemenuhan kebutuhan setiap warga negara yang makin beragam dan meningkat. Dengan meningkatnya kebutuhan setiap warga negara berkaitan dengan tanah, akan berakibat meningkatnya peralihan hak berupa jual beli tanah dan bangunan.

Perjanjian adalah suatu kesepakatan yang terjalin antara dua belah pihak untuk melakukan suatu prestasi. Dengan demikian hukum dalam perjanjian dipahami atas asas-asas yang bisa dijabarkan di dalam ketentuan-ketentuan dari Pasal 1313, 1338, dan 1340 KUHPerdata serta terdiri atas kebebasan berkontrak. Dalam makna luas sesuatu perjanjian yang dibuat adalah tiap perjanjian yang memunculkan kepastian hukum sebagaimana yang dikehendaki para pihak. Perikatan dan kesepakatan yang dibuat merupakan undang-undang untuk mereka yang mengikatkan diri, ini bermakna suatu pengertian, dimana mereka yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, maka mereka harus menaati perjanjian itu, apabila mereka melanggar dari ketentuan yang tertuang dalam perjanjian itu akan dikenakan sanksi hukum. Sahnya suatu perjanjian, apabila terpenuhinya syarat-syarat ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata antara lain:

1. Sepakat mereka mengikatkan diri;
2. Kecakapan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Yang harus dipenuhi antara lain syarat Subjektif dan Objektif, yaitu sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu, dan serta /suatu sebab yang halal, di mana tidak terpenuhinya ketentuan syarat Subjektif yang menyebabkan perjanjian tersebut akan dapat dibatalkan, sebaliknya jika tidak terpenuhinya ketentuan syarat Objektif yang menyebabkan perjanjian akan batal demi hukum.

Pada umumnya para siapapun bebas dan berhak memperjanjikan apa saja yang mereka kehendaki sesuai dengan kesepakatan mereka, berdasarkan kesepakatan tersebut, yang dikenal dengan “kebebasan berkontrak” sebagaimana dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Dalam situasi tertentu dapat kita temui terbentuknya berbagai masalah, yang mengakibatkan suatu perjanjian dibatalkan, baik pembatalan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut maupun dibatalkan berdasarkan perintah dari pengadilan melalui keputusan Majelis Hakim yang mengadili. Pada pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara, bukan merupakan syarat Subyektif ini, tetapi dalam pelaksanaan/berjalannya perjanjian tersebut wajib berjalan dengan tidak mengesampingkan kaidah dan norma kepatutan serta kesusilaan.

Hibah merupakan salah satu bentuk dari suatu perjanjian. Hibah merupakan salah satu perbuatan hukum yang dapat dilakukan untuk memindahkan hak atas benda kepada orang lain, salah satunya hak atas tanah. Pengertian dari hibah sendiri terdapat di dalam Pasal 1666 KUHPerdara menjelaskan mengenai pengertian dari hibah yaitu suatu perjanjian yang mana si penghibah, pada masa waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan itu, undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah diantara orang yang masih hidup. Selanjutnya di dalam Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang telah ada wujudnya. Jika objek hibah yang diberikan kepada pihak lain merupakan benda-benda yang baru akan ada dikemudian hari, maka hibah tersebut dinyatakan batal. Hibah dalam hal ini merupakan salah satu bentuk perjanjian sepihak yang disetujui oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Perjanjian sepihak sendiri merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi salah satu pihak saja. Dalam pengaturannya, hibah tidak boleh untuk ditarik kembali. Perbuatan hukum berupa hibah ini pada dasarnya dapat diberikan kepada siapapun, sesuai dengan kehendak pemberi hibah, namun perlu untuk diingat bahwa hibah tidak boleh merugikan para pihak yang bersangkutan seperti pemberi hibah itu sendiri bahkan ahli waris dari pemberi hibah yang memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari setiap harta yang dimiliki oleh pemberi hibah. Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dikatakan bahwa setiap orang dapat memberikan atau menerima hibah, kecuali orang tersebut tidak cakap untuk hibah tersebut. Selain itu, agar terjadi keihlasan dakan melakukan hubungan hukum atau perbuatan hukum tanpa adanya paksaan dari pihak lain merupakan unsur yang harus ada dalam pelaksanaan hibah di Indonesia.

Mengacu kepada syarat-syarat dalam KUHPerdara, dimana menjelaskan konteks jual beli yang merupakan suatu perjanjian dimana antara pihak pembeli kepada pihak penjual untuk menyerahkan suatu hak milik kebendaannya, dan pihak pembeli berjanji mengikatkan diri melunasi harga transaksi dari nilai harga transaksi atas hak kebendaan. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 1457 KUHPerdara, berdasarkan rumusan yang tertuang di Pasal 1457 KUHPerdara dapat kita pahami tentang jual beli adalah sesuatu kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang sepakat sehingga melahirkan perikatan yang berisi hak serta kewajiban untuk memberikan sesuatu. Perikatan merupakan sesuatu peristiwa hukum antara para pihak sehingga melahirkan hak serta kewajiban diantara mereka untuk melaksanakan sesuatu.

Unsur yang terpenting dalam Hukum Perikatan adalah:

1. Merupakan hubungan hukum;
2. Disepakati oleh 2 (dua) orang atau lebih;
3. Dalam lapangan hukum kekayaan;
4. Melahirkan kewajiban (Prestasi).

Pemberian hibah serta jual beli diatur dalam bagian buku ketiga yaitu Perikatan, pada Bab kelima KUHPdata. Sedangkan mengenai jual beli atas tanah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Penandatanganan dan pelaksanaan jual beli atas tanah dan bangunan, wajib dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib dilunasi harga transaksi yang telah disepakati. Ini dikarenakan sesuai ketentuan di dalam hukum agraria yang menganut sistim dan asas-asas sesuai hukum adat yang diatur dalam Pasal 5, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara. Yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan Sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Negara dalam upaya untuk melindungi hukum terhadap pihak yang sudah beritikad baik yang membuat suatu perjanjian, hal tersebut diperlukan mengingat peraturan yang dapat melindungi dan memberikan jaminan kepastian hukum. Mahkamah Agung pada tahun 2016, mengadakan rapat pleno dan menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung yang disingkat dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016, dimana dalam Surat Edaran tersebut menguraikan atau menjelaskan rumusan hukum, apa saja kriteria kepada pembeli yang beritikad baik dalam pembelian tanah.

Pada penelitian ini para pihak telah melakukan proses yang sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak adanya cacat administrasi serta dengan adanya itikad baik dari para pihak yang telah melakukan proses hibah sampai proses jual beli dengan sertipikat yang sudah di cek dan sudah sesuai standar yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik (PerMen ATR/BPN 1/2021), pada pasal 1 angka 7 dijelaskan bahwa Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. sedangkan dalam pasal 1 angka 8 dijelaskan bahwa Sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Dalam penulisan skripsi ini yang dibahas oleh penulis ingin menggambarkan bagaimana kekuatan akta hibah atas tanah dan bangunan menurut hukum positif, dalam kasus pada penelitian ini, tanah dan bangunan diperoleh dari proses hibah dari Japendi Saragih kepada anaknya dan telah mendapatkan persetujuan dari istri dan anak-anak atau saudara-saudara kandungunya, lalu beralih haknya kepada S. Naftaliwens Saragih yang tercatat dalam Sertipikat SHM No. 6557/Desa Jakasampurna seluas 245 m² (Dua Ratus Empat Puluh Lima Meter Persegi) terletak di Jalan Rajawali Raya B17 RT.004/RW.005 Kelurahan/Desa Jakasampurna, Kecamatan Bekasi, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Lalu Japendi Saragih meninggal dunia pada tahun 2021 dan S. Naftaliwens Saragih menjual sebidang tanah tersebut kepada Jan Bastian Sunaryanto dan membuat Akta Jual Beli (AJB) di Notaris Hendro Priyono di Bekasi, setelah terjadi jual beli, pihak keluarga dari Almarhum Japendi Saragih mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi dengan nomor 236/Pdt.G/2022/PN.Bks, karena dianggap jual beli tersebut tidak sah, karena menurut para penggugat tanah tersebut masih atas nama Almarhum Japendi Saragih, padahal pada tahun 2015 tanah tersebut sudah di hibahkan kepada S. Naftaliwens Saragih dan

sudah mendapatkan persetujuan dari istri dan anak-anak dari Japendi Saragih, yang artinya tanah tersebut telah menjadi hak milik dari S. Naftaliwens Saragih.

Berdasarkan pada uraian-uraian tersebut diatas, Penulis dalam tulisan ini meneliti secara seksama serta mengkaji segala sesuatu yang berkaitan pelaksanaan dan permasalahan kekuatan pada akta hibah atas tanah dan bangunan dan telah terjadi proses jual beli dengan pihak lain dengan judul: **KEKUATAN AKTA HIBAH ATAS TANAH DAN BANGUNAN MENURUT HUKUM PERDATA (Studi Kasus Putusan Nomor:236/PDT.G/2022/PN BKS)**.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang merupakan penelitian untuk keperluan akademis. Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum normatif, yaitu suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif yaitu metode yang digunakan untuk menggambarkan suatu keadaan atau keadaan yang sedang berlangsung guna memberikan data tentang objek penelitian guna menggali hal-hal yang ideal, yang kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang undangan yang berlaku.

Penelitian ini bersifat preskriptif, yaitu permasalahan akan dijawab sehingga menghasilkan argumentasi atas hasil penelitian yang diperoleh. Argumentasi tersebut merupakan penilaian mengenai apa yang seharusnya menurut hukum terhadap hasil penelitian. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum tidak mengenal adanya data sehingga data dalam penelitian hukum disebut sebagai bahan hukum. Dalam penelitian ini, terdapat tiga jenis bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang undang (statute approach). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang maupun regulasi yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi nomor 236/Pdt.G/2022/PN.Bks, Para Penggugat yaitu Rostiana Sutarmi, Dinda Megasari Saragih, Ninda Imbarsari Saragih, Sarah Pistasari Saragih, Sri Wahyuni. Sedangkan Tergugatnya yaitu S. Naftaliwens Saragih, Jan Bastian Sunaryanto, Djansiwar S.H., Suparno S.H, M.H., Notaris Hendro Priyono dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bekasi. Berdasarkan kronologi kejadian terdapat sebidang tanah SHM No. 6557/Desa Jakasampurna seluas 245 m² (Dua Ratus Empat Puluh Lima Meter Persegi) terletak di Jalan Rajawali Raya B17 RT.004/RW.005 Kelurahan/Desa Jakasampurna, Kecamatan Bekasi, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Tanah tersebut merupakan peninggalan Alm. Japendi Saragih dalam hal ini merupakan Suami dan Ayah dari Para Penggugat dan Tergugat I, pada waktu semasa hidupnya Japendi Saragih menghibahkan sebidang tanah kepada salah satu anaknya yaitu S. Naftaliwens Saragih berdasarkan Surat Hibah Nomor 90/2015 yang dikeluarkan oleh PPAT Djansiwar S.H. dan sudah mendapatkan persetujuan dari istri dan semua anaknya yang menandatangani Surat Hibah tersebut yang menandakan bahwa mereka menyetujui sebidang tanah tersebut diberikan kepada S. Naftaliwens Saragih dan peralihan hak dari Japendi Saragih kepada S. Naftaliwens Saragih sebagaimana tercatat pada SHM No. 6557/Jakasampurna dengan luas 245 m² (Dua Ratus Empat Puluh Lima Meter Persegi), Pada tahun 2021 Japendi Saragih meninggal dunia, Pada tahun 2021 sebidang tanah tersebut dijual oleh S. Naftaliwens Saragih kepada Jan Bastian Sunaryanto dengan harga Rp. 650.000.000

(Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang dibuat didalam AJB Nomor 28 tertanggal 21 Juli 2021, yang pada dasarnya Jual Beli tersebut telah sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana mestinya, dalam hal ini Para Penggugat tidak terima sebidang tanah tersebut dijual oleh S. Naftaliwens Saragih kepada Jan Bastian Sunaryanto dengan alasan sebidang tanah tersebut merupakan harta warisan peninggalan Alm. Japendi Saragih, Para Penggugat memberikan dalil bahwa tanah tersebut merupakan harta warisan dari Alm. Japendi Saragih dan harus mendapatkan persetujuan Para Penggugat apabila ingin menjual tanah tersebut. Padahal waktu penandatanganan Akta Hibah para penggugat setuju dan memberikan tanah tersebut kepada S. Naftaliwens Saragih. Tanah adalah kebutuhan bagi manusia, karena dari tanah merupakan sumber untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya misalnya dipergunakan untuk menanam atau untuk kebutuhan tempat tinggal, maupun untuk keperluan usahanya seperti pembangunan sarana dan prasarana, perdagangan dan industri. Manusia pada hahikatnya seringkali melakukan hubungan antara satu sama lain untuk memenuhi kebutuhannya dengan melakukan ikatan antara sesama manusia, baik itu perbuatan hukum maupun bukan perbuatan hukum. Salah satu bentuk hubungan antara manusia dengan manusia lainnya sangat umum dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dengan melukan suatu perjanjian baik perjanjian dalam bentuk hibah, jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, dan bentuk-bentuk yang lainnya. Masalah tentang pertanahan di Indonesia menimbulkan konflik yang sering terjadi didalam masyarakat, permasalahan ini terjadi diakibatkan karena kurangnya pemahaman serta kurangnya edukasi pada masyarakat Indonesia mengenai aturan pertanahan yang ada di Indonesia.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sebagai berikut: “Perjanjian adalah suatu perbuatan, yakni satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selanjutnya untuk membuat suatu perjanjian maka harus memenuhi syarat syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

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

Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak.

Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian tunduk pada hukum perjanjian, sehingga perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pelaksanaan dengan itikad baik, ada dua macam, yaitu sebagai unsur subyektif, dan sebagai ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum benda unsur subyektif berarti “kejujuran” atau “kebersihan” pada pembuatnya. Namun dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukanlah dalam arti unsur subyektif ini, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi yang dimaksud dengan

itikad baik disini adalah ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu. Adapun yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, undang-undang pun tidak memberikan perumusannya, karena itu tidak ada ketetapan batasan pengertian istilah tersebut. Tetapi jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan; sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Dari kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing- masing pihak yang berjanji.

Hibah diatur dalam pasal 1666 sampai dengan pasal 1693 KUHPerdara, menghibahkan sesuatu harta kekayaan atau benda kepada orang lain memang hak dari si pewaris sebagai pemilik atas benda atau harta kekayaan tersebut, namun peraturan menghendaki agar harta kekayaan yang tersedia untuk pewaris itu saja tidak boleh yang tidak tersedia bagi pewaris. Bagian tertentu dari harta kekayaan yang termasuk bagian yang tersedia dimaksudkan sebagai bagian bebas, hanya terhadap bagian bebas atau yang tersedia saja undang-undang memberikan kebebasan kepada pewaris untuk membuat suatu ketetapan yang dikehendakinya, contohnya menghibahkan atau menghibah-wasiatkan, tujuan tersebut dalam menetapkan *legitime portie* untuk menghindarkan serta melindungi ahli waris dari kecenderungan pewaris menguntungkan orang lain, oleh karena itu terhadap bagian yang tidak tersedia atau bagian mutlak. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa adanya kontraprestasi dari pihak penerima pemberian tersebut, pemberian dilakukan ketika si pemberi hibah masih hidup dan pemberian tersebut harus disetujui oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Penghibahan termasuk perjanjian “dengan cuma-cuma” (*omniet*) dimana perkataan “dengan cuma-cuma” itu ditunjukan pada hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedang pihak yang lainnya tidak perlu memberikan kontra-prestasi sebagai imbalan. Perjanjian yang demikian juga dinamakan “sepihak” (unilateral) sebagai lawan dari perjanjian “bertimbang balik” (bilateral). Perjanjian yang banyak tentunya adalah bertimbang balik, karena yang lazim adalah bahwa orang yang menyanggupinya suatu prestasi karena ia akan menerima suatu kontra-prestasi. Perkataan “selama waktu hidup” si penghibah, adalah untuk membedakan si penghibah itu dari pemberian-pemberian yang dilakukan dalam suatu testament (surat wasiat), yang baru akan mempunyai kekuatan dan berlaku sesudah si pemberi meninggal dan setiap waktu selama si pemberi itu masih hidup, dapat diubah atau ditarik kembali olehnya. Pemberian dalam testament itu dalam B.W. dinamakan “*Legaat*” (Hibah Wasiat) yang diatur dalam hukum waris, sedangkan penghibahan ini adalah suatu perjanjian. Karena penghibahan menurut B.W. itu adalah suatu perjanjian, maka sudah dengan sendirinya ia tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh si pemberi hibah.

Cara atau proses serta syarat-syarat dalam melakukan penghibahan atas tanah dan bangunan yang menjadi kekuatan akta hibah atas tanah dan bangunan menurut hukum perdata, Kekuatan akta hibah atas tanah dan bangunan ini diakui pada Putusan dalam kasus ini, hakim menilai bahwa hibah dilakukan pada saat pemberi hibah masih hidup, maka hibah tersebut mempunyai kekuatan hukum dan hibah tersebut telah mendapatkan persetujuan dari para ahli waris yang lainnya. Sehingga hakim menolak seluruh gugatan para penggugat dengan alasan yang jelas. agar terciptanya kepastian serta perlindungan bagi para pihak yang berkepentingan. Hibah atas tanah dan bangunan memiliki syarat yang harus dilakukan dalam melakukan penghibahan, yaitu;

1. Adanya para pihak yang masih hidup (Pemberi Hibah dan Penerima Hibah);
2. Benda yang dihibahkan;
3. Serta dilakukan dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Dimulai dari para pihak datang ke kantor Notaris/PPAT untuk melakukan hibah atas tanah dan bangunan, pembuatan akta hibah harus dihadiri para pihak dalam hal ini Pemberi Hibah dan Penerima Hibah serta para saksi yang ada hubungannya dengan proses pemberian hibah ini, PPAT melakukan pengecekan data beserta kelengkapan dokumennya, setelah itu akta hibah didaftarkan ke Kantor Pertanahan/BPN (Badan Pertanahan Nasional), setelah didaftarkan dilakukan pembayaran pajak atas hibah tersebut, setelah selesai membayarkan pajak, maka dilakukan proses balik nama sertipikat kepada Penerima Hibah yang didasarkan dari Akta Hibah tersebut.

Menurut KUHPerdara, bagaimanapun juga, unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara besit (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad buruk. Pasal 531 KUH Perdata menyatakan: “Bezit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Sementara Pasal 532 KUH Perdata menyatakan: “Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang *bezit* digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan.” Setelah pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria, segala hal yang mengatur obyek tanah tidak lagi merujuk pada KUH Perdata, meskipun Undang-Undang Pokok Agraria tidak memuat pengertian itikad baik terkait penguasaan atau perolehan hak atas tanah. Selanjutnya, PP 24/1997 menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32). Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan: “penguasaan atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya”, sedangkan Pasal 32 ayat (2) menyebut: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”

Lebih lanjut dijelaskan oleh Urip Santoso, terdapat beberapa unsur yang secara kumulatif harus dipenuhi sehingga seseorang dapat dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik dan pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya, yaitu:

- a. Sertipikat Diterbitkan Secara Sah; sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertipikat diterbitkan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan pendaftaran tanah yang berlaku. Dalam penerbitan sertipikat tidak cacat yuridis, yaitu tidak ada cacat prosedur, cacat substansi, dan cacat wewenang.
- b. Sertipikat atas Nama Orang atau Badan Hukum; sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atas nama perseorangan, beberapa orang secara bersama-sama, atau badan hukum.
- c. Hak atas Tanah Diperoleh Dengan Itikad Baik; Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa dalam prinsip umum, itikad baik itu ada pada tiap orang, sedangkan itikad buruk harus dibuktikan. Jadi, beban pembuktian ada pada pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut.

Yang dimaksud dengan itikad baik dalam hukum adat, misalnya apabila jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai serta memenuhi syarat-syarat materiil diadakannya jual beli tersebut. Dalam perkembangan masyarakat madani sekarang ini, baik seorang calon Pembeli atau calon Kreditur dapat dikatakan beritikad baik apabila sebelum membeli tanah atau menggunakan tanah sebagai jaminan utang meneliti dahulu keabsahan dari pemilik tersebut. Dalam hal ini, peranan dari seorang PPAT sebagai pembantu penyelenggara pendaftaran tanah menjadi sangat penting. Seseorang dapat dikatakan memperoleh tanah dengan itikad baik, apabila ia memperoleh tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menyerobot, atau tidak menduduki tanah milik orang lain lalu diterbitkan patuk pajak bukti/landrente, girik, pipil, kekitir, atau kutipan letter c oleh kepala desa/kepala kelurahan.

- d. Hak atas tanah Dikuasai Secara Nyata; Hak atas tanah secara fisik dikuasai dan dipergunakan oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri atau digunakan oleh orang lain yang mendapat persetujuan atau izin dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- e. Sertipikat telah berusia 5 (lima) Tahun; dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemilik sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk meminta pembatalan sertipikat, ataupun tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan atas tanah atau penerbitan sertipikat. Apabila kelima unsur tersebut sudah dipenuhi, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut hak atas tanahnya.

Bahwa pengenai pembeli yang beritikad baik sudah secara terperinci dijelaskan, perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya harus mendapatkan suatu perlindungan dan kepastian hukum atas tanah yang sudah terjadi proses jual beli secara sah dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa dalam proses pelaksanaan jual beli atas tanah dan bangunan pada putusan nomor 236/PDT.G/2022/PN.BKS, dalam memutus perkara di Pengadilan Negeri Bekasi dalam kasus posisi ini, pada putusannya memenangkan tergugat selaku pembeli yang beritikad baik dan menolak gugatan dari para penggugat. Mepedomani Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Kesepakatan rapat Pleno Kamar Perdata, sehingga putusan Judex Juris telah mengakibatkan tidak terwujudnya kesatuan penerapan hukum atau konsistensi putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang pada akhirnya menciptakan ketidak-adilan, Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 pada pokoknya menyatakan bahwa: Pembeli tanah yang beritikad baik berhak memperoleh perlindungan hukum dan pemilik semula yang berhak hanya dapat menuntut ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. Konsep pembeli tanah yang beritikad baik kemudian diperkuat dan diperjelas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Kesepakatan Rapat Pleno Kamar yang pada pokoknya adalah bahwa pembeli yang beritikad baik membeli tanah dari penjual sebagai pemilik tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah, jual beli dilakukan di hadapan PPAT, pada waktu jual beli tanah objek jual beli tidak sedang dalam sita atau perkara.

Bahwa dalam perkara ini jelas memenuhi kriteria yang terdapat dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yaitu Jan Bastian Sunaryanto membeli sebidang tanah dari S. Naftaliwens Saragih yang namanya tercantum dalam SHM Nomor 6557/Jakasampurna, jual beli yang dilakukan atas dasar AJB nomor 28 tahun 2021, tanggal 21 Juli 2021, di hadapan Notaris/PPAT Hendro

Priyono, S.H., M.Kn., maka dari itu perlunya perlindungan hukum dan kepastian hukum agar pembeli yang sudah beritikad baik mendapatkan hak-haknya atau tidak kehilangan hak-haknya, implementasi perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam akta jual beli yakni pembeli wajib dalam membeli tanah dari penjual sebagai pemilik tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah, jual beli dilakukan di hadapan PPAT, pada waktu jual beli tanah objek jual beli tidak sedang dalam sita atau perkara dan apabila terdapat gugatan pembatalan akta jual beli tanah, penggugat harus membuktikan bahwa jual beli tersebut dapat dibatalkan jika melanggar syarat subjektif yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato dan batal demi hukum jika melanggar syarat objektif, kemudian akta tersebut hanya akan menjadi akta dibawah tangan saja dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Tanah dan bangunan yang berasal dari hibah dapat dialihkan kepada pihak lain dikarenakan, bahwa hibah tersebut telah secara sah dilakukan di PPAT dan didaftarkan ke BPN, maka dari itu atas dasar hibah tersebut maka suatu tanah serta bangunan dapat beralih kepada pihak lain. Dalam putusan ini para penggugat memberikan argumen yaitu para ahli waris merasa tanah tersebut masih dipunyai oleh Alm. Japendi Saragih dan mereka sebagai ahli waris berhak atas tanah dan bangunan tersebut, padahal pada tahun 2015 mereka setuju dan secara sadar membuat akta hibah di Notaris/PPAT Djanswar dengan memberikan tanah serta bangunan tersebut kepada salah satu anak atau saudaranya dari para ahli waris yaitu S. Naftaliwens Saragih. Dari dasar tersebut lah S. Naftaliwens Saragih menjual kepada Jan Bastian Sunaryanto karena tanah serta bangunan tersebut telah menjadi milik S. Naftaliwens Saragih yang didasarkan dari akta hibah tersebut. Maka kekuatan akta hibah atas tanah dan bangunan dalam kasus ini telah dimenangkan oleh pengadilan dikarenakan hakim menilai bahwa akta hibah tersebut memiliki kekuatan hukum karena telah mendapatkan persetujuan dari para ahli waris.

KESIMPULAN

Kekuatan hukum hibah atas tanah dan bangunan dalam hukum perdata diatur yaitu pada KUHPerdato, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana pemberi hibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu yang guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Peraturan yang ada tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah di antara orang-orang yang masih hidup. Penghibahan itu dilakukan ketika pemberi hibah itu masih hidup, dengan tujuan untuk menghindari konflik keluarga apabila ia telah meninggal dunia. Dalam melakukan hibah atas tanah dan bangunan dengan membuat akta hibah kepada PPAT pembuatan akta hibah ini dihadiri oleh para pihak dan 2 (dua) orang saksi, lalu akta hibah didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan membayar pajak dari hibah tersebut lalu dilakukan balik nama sertipikat yang dasarnya dari akta hibah tersebut. Kekuatan akta hibah atas tanah dan bangunan ini diakui pada putusan ini, hakim menilai bahwa hibah dilakukan pada saat pemberi hibah masih hidup, maka hibah tersebut mempunyai kekuatan hukum dan hibah tersebut telah mendapatkan persetujuan dari para ahli waris yang lainnya. Sehingga hakim menolak seluruh gugatan para penggugat dengan alasan yang jelas.

Dalam menjaminkannya kepastian hukum serta perlindungan hukum kekuatan akta hibah atas tanah dan bangunan menurut hukum perdata, Dalam hal ini penghibahan telah dilakukan secara sah dan tercatat dihadapan hukum yang berlaku, maka dari itu si penerima hibah berhak untuk mengalihkan tanah dan bangunan yang sudah dihibahkan atasnya dan dialihkan kepada orang lain. Didalam KUHPerdato menyatakan bahwa Jual Beli benda orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain". Dalam hal ini dijelaskan bahwa pemberian

hibah sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang, begitu juga dengan proses peralihan kepada orang lain dengan cara jual beli sudah sesuai dengan aturan yang berlaku, maka dari itu Majelis Hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap hibah atas tanah dan bangunan, pembeli yang beritikad baik, dalam kasus ini Tergugat, sudah tepat, dengan mengingat bahwa pada saat dilakukan transaksi jual beli memang sertipikat tanah terdaftar atas nama Tergugat bukan terdaftar atas nama Para Penggugat dan proses pelaksanaan jual belinya serta pendaftaran peralihan haknya telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa Majelis hakim berpandangan dan mempertimbangkan bagaimana pembeli telah beritikad baik dan sudah sesuai dengan prosedur yang dikerjakan oleh Notaris/PPAT sesuai bagaimana mestinya, dan proses tersebut tidak melanggar ketentuan yang berlaku, maka dari itu Majelis Hakim membatalkan gugatan dari para penggugat dikarenakan gugatannya tidak jelas atau kabur dari pokok permasalahan, dikarenakan hibah sudah terlaksana serta sesuai dengan aturan yang berlaku dan para penggugat menyetujui hibah tersebut.

REFERENSI

- Hadjon, Philpus M. dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005).
- Ibrahim, Johny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. (Malang: Bayu Publishing, 2006).
- Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*.
- Indonesia, *Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)*.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)*.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)*.
- Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12)*.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)*.
- Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2017).
- Manan, Abdul, *Aneka Masalah Hukum Perdata di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Pranada Kartini, 2008).
- Manan, Abdul, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2008).
- Mardani, *Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).

- Miriam Darius, Badruzaman, Aneka Hukum Bisnis Cetakan I, (Bandung: Penerbit Alumni, 1994).
- Muhammad, Abdulkadir. Hukum dan Penelitian Hukum. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004).
- Muhammad, Abdulkadir. Hukum Perikatan, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-3, 1992).
- Philipus M. Hadjon, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, (Gajah Mada University Press: Yogyakarta, 2011).
- Subekti, R., Aneka Perjanjian, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014).
- Suwardi, Hukum Agraria, (Jakarta: Badan Penerbit IBLM, 2005).
- Santoso, Urip., Perolehan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Prenada media, 2015).