

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

Received: 16 November 2023, Revised: 27 Desember 2023, Publish: 31 Desember 2023

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

Tinjauan Yuridis Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Hibah Ditinjau Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan

Muhammad Afrizal Pramudito¹, Gunawan Djayaputra²

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia
Email: afrizaldito11@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia
Email: gunawandjayaputra@gmail.com

Corresponding Mohammadprasyidya@gmail.com

Abstract: Soil is a source of life not only for humans but for every living creature on earth such as animals and plants. In the Civil Code, land is categorized as immovable objects in accordance with Article 506 of the Civil Code. The transfer of land rights in the form of a grant is often a problem in people's lives. The definition of a gift is regulated in Article 1666 of the Civil Code, namely: "A gift is an agreement whereby the donor, during his or her lifetime, freely and irrevocably hands over an object for the needs of the recipient of the gift who receives the gift. That. The law does not recognize other gifts other than gifts between living people." The research method used is normative legal research. Normative juridical method writing is a writing method that is carried out by researching library material. The nature of the research used is analytical descriptive where the writing team tries to describe the transfer of grants that are not registered with PPAT or known as verbal grants according to the applicable laws and regulations. The transfer of land rights must be proven by an authentic deed issued by the PPAT or Land Office in the area where the dispute occurs. Giving a gift orally without a PPAT deed is considered invalid even though it meets the legitimacy of the portie, but the transition is still used verbally without any authentic evidence. Legal certainty for grant recipients is regulated in Article 37 of Government Regulation 40 of 1997 concerning Land Registration which states that the transfer of land rights and ownership rights to apartment units is through sale and purchase, exchange, grant, entry into a company and other legal acts of transfer of rights. In proving the validity of a Grant Deed, it must have external, formal and material evidential strength, and the process of making a Grant Deed fulfills the specified elements. Settlement of gift disputes is a deliberation between the heirs. Every grantor in providing a grant must openly state it in the PPAT deed so that it can be proven if a dispute occurs.

Keyword: Land, Grant, Authentic Deed, PPAT, Transfer of right.

Abstrak: Tanah merupakan sumber kehidupan bukan hanya bagi manusia namun bagi setiap makhluk hidup yang ada di bumi seperti hewan dan tumbuhan. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Peralihan hak atas tanah berupa hibah yang

kerap menjadi permasalahan dalam kehidupan masyarakat. Pengertian hibah telah diatur pada Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Perdata yakni: “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma, dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup”. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penulisan metode yuridis normatif adalah metode penulisan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan. Sifat penelitian yang digunakan yaitu deskriptif analitis dimana tim penulis mencoba menggambarkan peralihan hibah yang tidak didaftarkan di PPAT atau dikenal lebih Hibah secara lisan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Pada peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta autentik yang dikeluarkan oleh PPAT ataupun Kantor Pertanahan sekitar domisili sengketa itu terjadi. Pemberian hibah secara lisan tanpa akta PPAT termasuk tidak sah meskipun memenuhi legitime portie namun peralihan masih menggunakan lisan tanpa adanya bukti autentik. Kepastian hukum terhadap penerima Hibah diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Dalam membuktikan suatu keabsahan akta Hibah harus mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, serta proses pembuatan Akta Hibah memenuhi unsur-unsur yang ditetapkan. Penyelesaian sengketa hibah adalah musyawarah diantara ahli waris. Setiap pemberi hibah dalam memberikan hibah harus secara terbuka yang dituangkan dalam akta PPAT sehingga dapat dibuktikan apabila terjadi sengketa.

Kata Kunci: Tanah, Hibah, Akta Autentik, PPAT, Peralihan.

PENDAHULUAN

Tanah adalah karunia Tuhan Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia, manusia bereproduksi setiap tahunnya sehingga jumlah manusia bertambah banyak sehingga tanah sangat diperlukan dan direbutkan oleh manusia karena tanah merupakan sumber hidup manusia untuk hidup terus menerus dan bertempat tinggal serta mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau tempat tinggal.

Tanah merupakan sumber kehidupan bukan hanya bagi manusia namun bagi setiap makhluk hidup yang ada di bumi seperti hewan dan tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah sebagai sumber kehidupan dengan menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur oleh pemerintah sebagaimana berbunyi pada Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3 berbunyi:

“Bumi dan air kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Untuk menanggulangi adanya kesenjangan permasalahan dalam bidang pertanahan, pemerintah membuat Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (lembaran negara tahun 1960 Nomor 104). Pasal 23 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.”

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kecuali pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan sertipikat tanah yang telah di sahkan oleh PPAT tempat domisili tanah itu berada. Sertipikat merupakan bukti orisinalitas dari kepemilikan tanah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat. Akta autentik sendiri dalam Hukum Perdata tertuang dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengandung makna yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu akta itu dibuat. Akta autentik yang dibuat oleh PPAT merupakan sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu yang telah disebutkan. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan secara sah. Dalam menjamin kepastian hukum maka peralihan hak atas tanah harus dilakukan peralihan hak atas tanah. Ada beberapa perbuatan hukum yang dapat melakukan peralihan hak atas tanah diantaranya adalah perbuatan hukum berdasarkan Jual Beli, Hibah, Warisan dan Wakaf.

Hal tersebut diatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal tersebut menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penulis akan mengkaji peralihan hak atas tanah berupa hibah yang kerap menjadi permasalahan dalam kehidupan masyarakat. Pengertian hibah telah diatur pada Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Perdata yakni: “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma, dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup”. Kasus sengketa tanah hibah yang kerap terjadi adalah pemberian hibah tanpa akta yang tidak didaftarkan kepada PPAT sehingga penulis ingin mengkaji bagaimana proses penyelesaian sengketa peralihan hibah yang tidak didaftarkan di PPAT atau dikenal lebih Hibah secara lisan menurut Peraturan Perundang-Undang yang berlaku.

METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penulisan metode yuridis normatif adalah metode penulisan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan. Sifat penelitian yang digunakan yaitu deskriptif analitis dimana tim penulis mencoba menggambarkan peralihan hibah yang tidak didaftarkan di PPAT atau dikenal lebih Hibah secara lisan menurut Peraturan Perundang-Undang yang berlaku.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan (statute approach) dilakukan dengan menelaah semua perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti. Pendekatan konseptual (conceptual approach) merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan atau doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan melihat pada kasus-kasus yang terkait dengan topik yang sedang diteliti. Bahan hukum yang dipergunakan meliputi bahan hukum primer, yaitu 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 (Lembaran Negara RI Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5491) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2043) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 3696) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 1 Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746). Sedangkan bahan hukum sekunder berupa buku dan artikel jurnal yang berkaitan dengan hibah, Akta PPAT dan tanah. Semua bahan hukum yang dikumpulkan akan disusun secara sistematis dan akan dianalisis untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang sedang diteliti. Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan pola pikir deduktif. Menurut Setyosari berpikir deduktif merupakan proses berpikir yang didasarkan pada pernyataan-pernyataan yang bersifat umum ke hal-hal bersifat khusus dengan menggunakan logika tertentu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

PEMBAHASAN

Tanah memiliki banyak kegunaan bagi kehidupan manusia di muka bumi ini, selain untuk usaha tanah juga dijadikan sebagai lahan pertanian. Tanah juga dapat dijadikan sebagai obyek peralihan hak. Peralihan hak atas tanah dalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat dua cara peralihan hak atas tanah yaitu:

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Contohnya peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas, maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak dari objek hak atas tanah yang diwariskan. Hak atas tanah sudah berpindah secara yuridis kepada ahli waris sejak pemegang hak atas tanah sebagai pewaris meninggal dunia. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknyanya misalnya melalui pewarisan atau penghibahan.

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum adalah Hibah, jual-beli, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (Inbreng) dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan perbuatan hukum berupa lelang dibuktikan dengan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. Pemindehan hak atas tanah melalui hibah, jual beli, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), dan lelang wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat dari atas nama pemegang hak atas tanah semula menjadi atas nama yang baru. Hibah menunjuk pada berpindahkannya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknyanya, misalnya melalui jual beli dan kegiatan peralihan hak-hak lainnya.

Merujuk pada Pasal 1666 Kitab Undang Undang Hukum Perdata “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan

tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.” Menurut Pasal 1666 KUH Perdata Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada pengganti apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilaksanakan pada saat sipemberi masih hidup. Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang tunduk kepada KUH Perdata, surat hibah wasiat harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris. Surat hibah wasiat yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum. Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian. Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait di dalamnya.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 1 butir 1, PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik dan kewenangan lainnya yang masih berhubungan dengan bidang pertanahan serta kekuasaannya. Kewenangan PPAT membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan khususnya Pemberian Hak Atas Tanah harus ditinjau dari Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pembuatan sertipikat hak kepemilikan atas tanah akan menimbulkan akta autentik, tercantum di Pasal 1868 KUHPerdata “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta itu dibuat.” Maka pembuatan akta autentik di hadapan PPAT sangat penting dilakukan mengingat jika sewaktu-waktu tanah hak milik akan diganggu gugat oleh orang lain hingga timbul sengketa, dan bisa lawan balik dengan sertipikat yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Sesuai dengan Pasal 1666 KUHPerdata yang menyatakan bahwa Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang 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 masihhidup. Tetapi dalam pasal 1688 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan Karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut:

1. Jika Syarat-syarat hibah tidak dipenuhi oleh penerima hibah. Jika syarat-syarat hibah tidak/belum dipenuhi, para pihak yang berkepentingan tinggal memenuhi syarat tersebut, atau membatalkannya. contoh: untuk pemberian hibah di bawah tangan atau dengan surat yang ditandatangani oleh pihak pemberi hibah saja tanpa disaksikan oleh pejabat yang berwenang.
2. Penerima hibah telah bersalah atau membantu kejahatan yang tujuannya membunuh pemberi hibah, atau kejahatan lainnya.
3. Penerima hibah menolak memberikan tunjangan /nafkah kepada pemberi hibah setelah pemberi hibah tersebut jatuh miskin.

Suatu Akta Hibah dapat menjadi dasar yang begitu penting dalam suatu proses hukum karena Akta Hibah merupakan suatu akta yang memenuhi ciri dari akta autentik. Ciri yang dimaksud adalah dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di

hadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Selama unsur-unsur tersebut dipenuhi maka suatu Akta Hibah akan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena memiliki tiga macam kekuatan pembuktian yaitu pembuktian lahiriah, pembuktian formil, dan pembuktian materil. Pembuktian lahiriah maksudnya adalah bentuk aktanya mengikuti bentuk yang sudah ditetapkan. Selanjutnya, yang dimaksud pembuktian formil adalah pembuatan dan penandatanganan akta benar-benar dilakukan di hadapan PPAT sehingga PPAT dapat menjamin waktu penandatanganan, kehadiran para pihak, serta PPAT benar-benar mendengar pernyataan yang disampaikan oleh para pihak untuk dicatat dalam akta. Kemudian yang dimaksud dengan pembuktian materil adalah kebenaran identitas dan kewenangan yang disampaikan oleh para pihak yang hadir dan menandatangani akta yang dinyatakan kepada PPAT. Jadi selama suatu Akta Hibah dalam pengisiannya mengikuti formulir Akta Hibah yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional apa yang dinyatakan oleh PPAT mengenai waktu penandatanganan, paraf, dan kehadiran para pihak serta saksi-saksi adalah benar; dan segala sesuatu yang dinyatakan para pihak mengenai identitas dan kewenangan untuk bertindak dalam akta tersebut adalah benar, maka suatu Akta Hibah akan memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga dapat menjadi dasar dari suatu peristiwa hukum hibah.

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 Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Keadaan tertentu tersebut yaitu berlaku untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Oleh sebab itu setelah adanya PP Nomor 24 Tahun 1997, pemberian hibah berupa tanah baik atas tanah yang sudah didaftarkan (sudah bersertifikat) atau tanah yang belum didaftarkan (belum bersertifikat) harus menggunakan akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Salah satu akta yang dibuat oleh PPAT adalah sertifikat hak atas tanah yang mana sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c yaitu: "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat". Hal tersebut untuk mengurangi resiko tuntutan hukum dikemudian hari oleh pihak-pihak tertentu, sehingga antara pihak pemberi hibah dan pihak penerima hibah memperoleh kepastian hukum yang sama atas perbuatan hukum yang dilakukan. Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait di dalamnya. Selain itu, dalam pembuatan akta hibah, perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut PPAT. Akan tetapi, apabila objek tersebut selain dari objek hibah benda bergerak, maka ketentuan dalam KUHPerdara tersebut tetap digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yakni dibuat dan ditandatangani oleh notaris. Pada dasarnya hibah sah dan akibatnya berlaku bagi para pihak jika penerima hibah telah menerima dengan tegas pemberian tersebut dengan akta notaris. Hal ini diatur dalam Pasal 1683 jo. Pasal 1682 KUHPerdara. Pada Pasal 1682 KUHPerdara menyatakan bahwa: "Tiada suatu penghibahan pun kecuali termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah." Dan pada Pasal 1683 KUHPerdara menyatakan: "Tiada suatu penghibahan pun mengikat penghibah atau mengakibatkan sesuatu sebelum penghibahan diterima dengan kata-kata tegas oleh orang yang diberi hibah atau oleh wakilnya yang telah diberi kuasa olehnya untuk menerima hibah yang telah atau akan dihibahkannya itu.

Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, demikian pula peralihan hak atas tanah yang dipegang. Apabila telah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan yang biasa disebut pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dimaksud adalah pemeliharaan data, pendaftaran data yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan data yuridis bisa mengenai haknya, yaitu berakhir jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut, atau dibebani hak lain. Perubahan juga bisa mengenai pemegang haknya, yaitu jika terjadi pewarisan, pemindahan hak atau peralihan hak, atau penggantian nama. Maka setiap terjadi perubahan data, baik mengenai haknya ataupun mengenai tanahnya, harus dilaporkan kepada Kantor Pertanahan untuk dicatat. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan ini merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *recht kadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah yaitu berupa sertifikat tanah. Sertifikat tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat. Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa sertifikat tanah merupakan suatu tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak. Sehingga objek hibah tersebut yang dalam bentuk benda tak bergerak atau objek tanah yaitu harus didaftarkan untuk memperkuat pembuktian, membuktikan bahwa benar telah terjadi penghibahan dengan mencatat pada buku tanah dan sertifikat tanah yang bersangkutan sehingga ada suatu kepastian hukum terhadap tanah penghibahan yang telah didaftarkan tersebut.

Dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota maka masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah tersebut akan mendapat jaminan kepastian hukum mengenai pemilik tanah setelah diadakannya kegiatan peralihan hak atas tanah tersebut yang akan diperoleh dengan sertipikat baru dengan data yuridis yang baru atau nama pemilik hak yang baru. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud disini adalah:

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemilik hak atas tanah. Kepastian mengenai siapa yang memiliki sebidang tanah atau subyek hak;
2. Kepastian hukum bidang tanah yang dimilikinya. Hal ini memyangkut letak, batas, dan luas bidang tanah atau obyek hak; dan
3. Kepastian hak atas tanah. Jika penerimaan hibah tidak dilakukan dengan akta hibah maka penerimaan itu dapat dilakukan dengan suatu akta otentik kemudian, yang naskah aslinya harus disimpan oleh Notaris asal saja hal itu terjadi waktu penghibah masih hidup; dalam hal demikian maka bagi penghibah, hibah tersebut hanya sah sejak penerimaan hibah itu diberitahukan dengan resmi kepadanya.” Akan tetapi, hibah atas benda-benda bergerak yang berwujud atau surat piutang yang akan dibayar atas tunduk, tidak memerlukan akta notaris dan adalah sah bila pemberian tersebut diserahkan begitu saja kepada penerima hibah atau kepada orang lain yang menerima hibah itu untuk diteruskan kepada penerima hibah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1687 KUHPerdato. Ini berarti hibah adalah sah jika penerima hibah telah menerima hibah tersebut.

Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan hibah menjadi batal, yaitu antara lain:

1. Hibah yang mengenai benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 1667 ayat (2) KUHPerdato);
2. Hibah dengan mana si penghibah memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, dianggap batal. Yang batal hanya terkait dengan benda tersebut (Pasal 1668 KUHPerdato);

3. Hibah yang membuat syarat bahwa penerima hibah akan melunasi utang atau beban-beban lain di samping apa yang dinyatakan dalam akta hibah itu sendiri atau dalam daftar dilampirkan (Pasal 1670 KUHPerdara); dan
4. Hibah atas benda tidak bergerak menjadi batal jika tidak dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUHPerdara).

HASIL

Pada peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta autentik yang dikeluarkan oleh PPAT ataupun Kantor Pertanahan sekitar domisili sengketa itu terjadi. Pemberian hibah secara lisan tanpa akta PPAT termasuk tidak sah meskipun memenuhi legitime portie namun peralihan masih menggunakan lisan tanpa adanya bukti autentik. Kepastian hukum terhadap penerima Hibah diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Dalam membuktikan suatu keabsahan akta Hibah harus mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, serta proses pembuatan Akta Hibah memenuhi Unsur -Unsur yang ditetapkan 1868 KUHPerdara, yaitu:

- a. Bentuk Akta ditentukan oleh Undang-Undang;
- b. Akta dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum (pejabat umum) yang berkuasa (berwenang) dan
- c. Akta dibuat di tempat di mana akta dibuatnya atau akta di buat dalam daerah kerja tertentu.

Pada dasarnya suatu hibah tidak dapat ditarik kembali akan tetapi dapat dibatalkan dengan berdasarkan pengecualian, yaitu:

- a. KUH Perdata diantaranya adalah Pasal 1667 ayat (2), 1668, 1670, 1682, 1688 ayat (1, 2 dan 3);
- b. Kompilasi Hukum Islam adalah Pasal 212;
- c. Hukum Adat
- d. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan

KESIMPULAN

1. Peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta autentik yang dikeluarkan oleh PPAT ataupun Kantor Pertanahan sekitar domisili sengketa itu terjadi. Pemberian hibah secara lisan tanpa akta PPAT termasuk tidak sah meskipun memenuhi legitime portie namun peralihan masih menggunakan lisan tanpa adanya bukti autentik.
2. Penyelesaian sengketa hibah adalah musyawarah diantara ahli waris. Setiap pemberi hibah dalam memberikan hibah harus secara terbuka yang dituangkan dalam akta PPAT sehingga dapat dibuktikan apabila terjadi sengketa.

REFERENSI

- Abdul Wahab Kallaf, Ilmu Ushul Fiqh, penterjemah: M. Zuhri dan Ahmad Qarib, Dina Utama Semarang (Toha Pura Group), Semarang, 1994
- Abdulkadir Muhammad, 2004, Hukum Dan Penelitian Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Abu Bakar Muhammad, Subulussalam (Terjemah), Surabaya: Al-Ikhlâs , 1995 Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al-Qur'an, Al-Qur'an dan Terjemah, Jakarta, 1971
- Achmad Rubaie. 2007, "Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", Bayumedia Publishing, Malang.
- Adrian Sutedi. 2006, "Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya", Sinar Grafika, Jakarta.
- Agustina Darmawati, Analisis Yuridis Atas Harta Gono-Gini Yang Dihilahkan Ayah Kepada

- Anak: Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Medan 66 No.691/Pdt.G/2007/Pa.Medan,Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009.
- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan. 2008, “Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan”, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Augusty Ferdinand, Metode Penelitian Manajemen, BPFE Universitas Diponegoro, Semarang, 2006
- B.S.T. Kansil. 2002, Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta.
- Benhard Limbong. 2012, “Konflik Pertanahan”, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Boedi Harsono,Hukum Agraria Indonesia,Jakarta, Djambatan, 2007 Helmi Karim, Ketentuan Kompilasi Hukum islam tentang Pembatasan dalam Pemberian Hibah, Jurnal Hukum Islam, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2015
- Budiono, Kamus Ilmiah Popolar Internasional, Surabaya : Alumni, 2005 Sudarsono, Sepuluh Aspek Agama Islam, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1994
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, 1996, “Hukum Perjanjian Dalam Islam”, Sinar Grafika Cetakan Kedua, Jakarta.
- Effendi Perangin. 1990, “Mencegah Sengketa Tanah”, Rajawali Cetakan Kedua, Jakarta.
- Eko Yulian Isnur. 2009. Tata Cara Mengurus Surat – Surat Rumah dan Tanah. Pustaka Yustisia. Yogyakarta Cetakan Ketiga.
- F.X.Sumarja. 2010. Hukum Pendaftaran Tanah, Penerbit Unila Press, Bandar Lampung.
- Firizal, Pengendalian Intern Persediaan Bahan Baku Untuk Kelancaran Produksi Pada Pt. Lembah Karet Padang, Jurnal Akuntansi, Universitas Putra Indonesia “Yptk” Padang, 2013
- Hendi Suhendi , Fiqh Muamalah, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2005 Budiono, Kamus Ilmiah Popolar Internasional, Surabaya : Alumni, 2005
- Herri Trisna Frianto, dkk, Sistem Pendukung Keputusan Pembagian Harta Waris (Faraidh) Menurut Hukum Islam,CSRID Journal Vol. 2 No. 1 Februari 2010
- HS, Salim. (2014). Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW). Jakarta: Sinar Grafika; 33-44.
- Husaini Usman dan Purnomo Setiadi Akbar, Metode Penelitian Sosial, Bumi Aksara, Jakarta, 1995 Indriantoro dan Supomo, Medodologi Penelitian, BPFE Yogyakarta, Yogyakarta, 2002
- Kano Hiroyoshi, 1997, “Tanah dan Pajak, Hak Milik dan Sengketa Agraria: Tinjauan Sejarah Perbandingan”, dalam Tanah dan Pembangunan, Pustaka Sinar Harapan, Cetakan Pertama Jakarta.
- Kompilasi Hukum Islam, tentang Hibah KUHP tentang Hibah Sulaiman Abdullah, Sumber Hukum Islam Permasalahan dan Fleksibilitasnya, Jakarta, Sinar Grafika, 2004
- Lexy J Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, Remaja Rosda Karya, Bandung, 2002
- Nasution S, Metodologi Penelitian Kualitatif, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1990 Sugiono, Metode Penelitian, Alfabeta, Bandung, 2008
- R. Subekti dan R. Tjirosudibjo, Kitab Undang Undang Hukum Perdata Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2006
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio Hasil Wawancara dengan Junaidi,S.H, M.Kn pada tanggal 23 Mei 2018 A. W. Munawir, Kamus Al-Munawir, Surabaya, Pustaka Progresif, 1997
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibi. 1979, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnta Paramita, Jakarta.
- R. Subekti. 1995, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Robert K. Yin. 1989. Case Study Research: Design and Methods. SAGE Publications,Inc. California.
- Ropaun Rambe, Hukum Acara Lengkap Teguh Samudera, Hukum Pembuktian dalam Acara

- Perdata, Jakarta:Alumni, 1992
- Sabungan Sibarani, Penerapan Legitime Portie (Bagian Mutlak) Dalam Pembagian Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 320/Pdt/G/2013/Pn.Jkt.Bar), *Jurnal Ilmu Hukum* Volume 5 No.2 Februari 2015- Juli 2015
- Wahidah, Hibah Orang Tua Kepada Anak Perempuan Dihitung Sebagai Bagian Warisan, *Mu'adalah Jurnal Studi Gender dan Anak* Vol II No. 1, Januari Juni 2014
- Saleh Adiwinata. 1980, "Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria", Alumni, Bandung.
- Sanapiah Faisal, "Variasi-Variasi Kontemporer Penelitian Sosial" Dalam *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Editor Burhan Bungin, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000, "Hukum Perdata: Hukum Benda", Liberty, Yogyakarta.
- Subekti. R, 1994, "Pokok-Pokok Hukum Perdata", PT. Internusa, Bandung.
- Sudarsono, *Sepuluh Aspek Agama Islam*, Jakarta:PT.Rineka Cipta, 1994
- Sudirman Mechsan. Upik Hamidah. Ati Yuniati.2013. *Hukum Agraria*. PKKPUU FH UNILA, Bandar Lampung.
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, 2005
- Suheri, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Hibah Untuk Anak Dibawah Umur (Studi Pelaksanaan Hibah Untuk Anak Di Bawah Umur Di Kantor Ppat – Notaris Kota Tangerang)* Tesis yang di publikasikan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.
- Suheri, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Hibah Untuk Anak Dibawah Umur (Studi Pelaksanaan Hibah Untuk Anak Dibawah Umur Di Kantor PPAT – Notaris Kota Tangerang)*, Tesis yang dipublikasikan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010
- Supriyadi. 2012. *Hukum Agraria*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. Vredendregt J. 1981. *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*. Gramedia, Jakarta.
- Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Islam*, Bandung: Fokusmedia, 2007, Cet II Abd al-Rahman al-Jaziri dalam Kitab al-Fiqh „ala al-Mazahib al-Arba“ah, Beirut: Dar al-Fikr,t.th, Juz 3 Teungku Muhammad Hasbie Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Cet.4, Semarang:PT Pustaka Rizki Putra, 2001
- Yusuf Irianto, "Metode Pengumpulan Data dan Kasus Penelitian" dalam *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Editor Burhan Bungin, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Aji Surya Pratama, Abdul Halim Barkatullah, dan Rahmida Erliyani, *Kedudukan Dana Asuransi Jiwa Dalam Relevansinya Dengan Pembagian Harta Warisan*, *Lambung Mangkurat Law Journal* Vol. 4 No. 1 (2019).
- Ria sintha devi, *Tinjauan Yuridis Perceraian Atas Perkawinan yang Tidak Tercatat Di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Medan*, *Jurnal Retentum* Vol. 1 No. 1 (2019)
- Suprima, Wardani Rizkianti, dan Khoirur Rizal Lutfi., *Implikasi Hukum Penunjukan Ahli Waris Berdasarkan Klausul Asuransi Dalam Perspektif Hukum Waris Perdata*, *Jurnal Esensi Hukum* Vol. 1 No.1 (2019).
- Yasir Fauzi, Muhammad., *Legislasi Hukum Kewarisan di Indonesia*, *Jurnal Pengembangan Masyarakat Islam* Vol. 9 No. 2 (2016)
- Febriana, E. N. (2017). *Pengelolaan Barang Milik Daerah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*. *Lentera Hukum*, 4(2), 137.
- Santoso, U. (2012). *Kewenangan pemerintah daerah terhadap hak penguasaan atas tanah*. *Dinamika Hukum*, 12(1), 186–196.
- Sauni, S. (2016). *Konflik Penguasaan Tanah Perkebunan*. *UBELAJ*, 1(1), 45–67.\
- Suheri, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Hibah Untuk Anak Dibawah Umur (Studi Pelaksanaan Hibah Untuk Anak Di Bawah Umur Di Kantor Ppat – Notaris Kota*

Tangerang) Tesis yang di publikasikan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010

Sabungan Sibarani, Penerapan Legitime Portie (Bagian Mutlak) Dalam Pembagian Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 320/Pdt/G/2013/Pn.Jkt.Bar), Jurnal Ilmu Hukum Volume 5 No.2 Februari 2015- Juli 2015 Wahidah, Hibah Orang Tua Kepada Anak Perempuan Dihitung Sebagai Bagian Warisan, Mu'adalah Jurnal Studi Gender dan Anak Vol II No. 1, Januari Juni 2014

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 1 Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

Aveikadaleva, 05 Desember 2020, <http://uwandhika.tumblr.com/post/105435000651/la-titik-kekayaanindonesia>.

Tri Jata Ayu Pramesti, 05 Desember 2020, <http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lth1e582b1ad14c/prosedur-hibahtanah-dan-bangunan-kepada-keluarga>