

---

**STATUS PERALIHAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH  
BERDASARKAN SURAT HIBAH DI BAWAH TANGAN**

***TRANSFER STATUS OF LAND RIGHTS CERTIFICATE BASED ON  
GRANT LETTER UNDER HAND***

**Reza Fahlepy<sup>1</sup>, Adela Maria Delfiana<sup>2</sup>, Devinda Dwi Rahmadani Anggraini<sup>3</sup>, Siti Dewi  
NovitaSari<sup>4</sup>**

<sup>1,2,3,4</sup> Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jl. Pupuk Kelurahan Gunung Bahagia

Email : reza.fahlepy@uniba-bpn.ac.id, adela.maria370@gmail.com, devindadra@gmail.com,  
novay946@gmail.com

**ABSTRACT**

Peralihan hak atas tanah dapat beralih dengan cara pewarisan dan dengan pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pewarisan berupa hak atas tanah harus memperhatikan beberapa peraturan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum maka peralihan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPA. Berdasarkan hak menguasai oleh negara maka penguasaan hak atas tanah diatur dalam UUPA, peralihan hak atas tanah seperti hibah sendiri harus didasarkan menurut peraturan yang berlaku, dan untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah tersebut harus didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan apabila hak yang dihibahkan sudah tertentu, maka pendaftaran peralihan hak-nya dilakukan atas permohonan penerima hibah dan apabila hak yang dihibahkan belum tertentu maka pendaftaran peralihan hak-nya dilakukan kepada ahli waris dan penerima hibah sebagai harta bersama. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana status peralihan sertifikat hak atas tanah berdasarkan surat hibah dibawah tangan?. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara melihat segala undang-undang dan regulasi terkait isu hukum yang sedang diteliti. Akibat hukum apabila peralihan hak atas tanah dibawah tangan melalui hibah atau surat keterangan desa saja maka itu tidak memberikan jaminan kepastian hukum, untuk menanggulangnya perlu mengikuti prosedur yang ada dan dibuat berupa akta otentik.

**Kata Kunci :** Peralihan Hak Atas Tanah; Hibah; Perjanjian Bawah Tangan.

**ABSTRACT**

*The transfer of land rights can be transferred by means of inheritance and by transfer of rights in accordance with the provisions of applicable law. Devolution in the form of land rights should*

*pay attention to some applicable regulations. To ensure legal certainty, the transfer of land rights must be done land registration in accordance with Article 19 uupa. Based on the right to control by the state, the control of land rights is stipulated in the Law, the transfer of land rights such as grants themselves must be based on applicable regulations, and to ensure legal certainty of the transfer of rights to the land must be based on Government Regulation No. 10 of 1961 concerning Land Registration, as amended by Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration which states that if the rights granted are certain , then the registration of the transfer of rights is done on the application of the grantee and if the rights granted are not certain then the registration of the transfer of rights is done to the heirs and grantees as joint property. The problem discussed in this study is how the status of land rights certificate transfer based on grant letter under hand?. The research method used is normative juridical, which is research conducted by looking at all laws and regulations related to the legal issues being studied. As a result of the law, if the transfer of land rights through grants is only done by deed under hand or village certificate alone does not have a guarantee of legal certainty.*

**Keywords:** *Transfer of Land Rights; Grants; Under-Hand Agreements.*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa sebagai salah satu sumber kehidupan. Di atas tanah, manusia bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan pangan, mendirikan bangunan rumah tinggal sebagai tempat tinggal, tempat untuk mengelola usaha agar memperoleh pendapatan dan bahkan fungsi tanah juga meliputi tempat peristirahatan terakhir umat manusia. Perkembangan kehidupan manusia yang semakin kompleks telah memperluas tanah sebagai suatu benda yang memiliki nilai ekonomi yang cukup diperhitungkan, sehingga tidak jarang tanah menjadi objek jaminan untuk memperoleh pinjaman karena nilainya yang cukup tinggi. Salah satu sebab yang melatarbelakangi tingginya nilai tanah adalah perkembangan jumlah manusia yang semakin meningkat dengan lahan yang semakin terbatas, namun demikian kepemilikan atas tanah tetap diperlukan manusia karena dapat digunakan sebagai tempat untuk mempertahankan, melangsungkan dan mengembangkan hidup.<sup>1</sup>

Demikian pentingnya kedudukan tanah bagi manusia, telah berpengaruh terhadap tingginya peralihan hak atas tanah. Peralihan hak tersebut dapat berimplikasi terhadap kejelasan pemegang hak atas tanah, karena sering kali pemegang hak atas tanah yang sekarang bukanlah pemegang hak atas tanah yang pertama. Kondisi demikian telah membuat suatu paham bahwa, pemilik hak atas tanah harus mendaftarkan tanahnya sebagai suatu upaya untuk mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari.<sup>2</sup>

Peralihan hak atas tanah dapat beralih dengan cara pewarisan dan dengan pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pewarisan berupa hak atas tanah harus memperhatikan beberapa peraturan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum maka peralihan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPA. Jika diperhatikan ketentuan tentang pendaftaran tanah yang berkaitan dengan waris yang diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

---

<sup>1</sup> R. Bintarto, *Beberapa Aspek Geografi*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hlm. 134.

<sup>2</sup> Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa apabila hak yang dihibahkan sudah tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hibah, dan apabila hak yang dihibahkan belum tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada ahli waris dan penerima hibah sebagai harta bersama.

Namun pada kenyataannya, masyarakat melakukan peralihan hak atas tanah hibah tidak melalui prosedur yang telah ditentukan karena masih banyak orang yang melakukan penghibahan secara dibawah tangan yaitu hanya melalui surat hibah saja dan secara lisan tanpa melalui PPAT. Sehingga penulis ingin lebih lanjut meneliti mengenai bagaimana status peralihan hak atas tanah berdasarkan surat dibawah tangan dengan tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui status peralihan hak atas tanah.

Sebagai cara untuk menunjukkan bahwa penulisan artikel ini belum pernah ditulis sebelumnya, penulis berupaya membandingkan beberapa penulisan yang terkait dengan tema artikel yang penulis angkat. Pertama, yang berjudul “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang”.<sup>3</sup> Secara garis besar masyarakat melakukan peralihan hak milik melalui hibah adalah hukum yang tidak memaksa yang merupakan pemberian seseorang kepada orang lain secara sukarela tanpa penggantian apapun tetapi dalam pelaksanaannya peralihan hak milik melalui hibah di Kelurahan Jatibarang yaitu penerima melakukan peralihan dibawah tangan tanpa diketahui oleh Lurah ataupun PPAT sementara.

Kedua, jurnal yang berjudul “Kekuatan Hukum Penghibahan Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Di Kabupaten Lombok Barat”.<sup>4</sup> Letak perbedaan penulisan jurnal tersebut dengan yang penulis teliti pada kekuatan hukum penghibahan tanah berdasarkan surat keterangan desa. Dalam penulisan jurnal tersebut, menekankan pada akibat hukum dari hibah yang tidak didaftarkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Fokus dalam penulisan tesis tersebut adalah terkait kekuatan hukum dari hibah yang tidak terdaftar sementara dalam penulisan artikel yang penulis angkat menitikberatkan pada status peralihan hak atas tanah melalui hibah berdasarkan surat dibawah tangan. Berdasarkan latar belakang yang diuraikan sebelumnya, penelitian ini akan membahas mengenai status peralihan hak atas tanah melalui hibah berdasarkan surat dibawah tangan. Oleh sebab itu, artikel ini disampaikan dengan judul “**Status Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Di Bawah Tangan**”

## **A. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang penulis uraikan di atas maka, penelitian ini akan menganalisa permasalahan mengenai “Bagaimanakah status peralihan sertifikat hak atas tanah berdasarkan surat hibah dibawah tangan?”

## **B. Metode**

Dalam pelaksanaan dan penyusunan penelitian yang terkait terhadap status peralihan sertifikat hak atas tanah berdasarkan surat hibah di bawah tangan di kota Balikpapan. Penulis melakukan penelitian dengan pendekatan yuridis normatif dimana hukum dikonsepsikan sebagai

---

<sup>3</sup> Christmasco, “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang” (Semarang, Universitas Negeri Semarang, 2011)., Disertasi Ilmu Hukum, Program Sarjana, (Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2011) Tidak Terpublikasi.

<sup>4</sup> Dena Murdiawati, “Kekuatan Hukum Penghibahan Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Di Kabupaten Lombok Barat,” 2018., Jurnal Ilmiah, 2018.

apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

### **C. Tinjauan Pustaka**

#### **1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang dengan sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud agar hak atas tanahnya menjadi milik pihak lainnya demikian sebaliknya bahwa perbuatan hukum tersebut dengan sengaja dilakukan dengan maksud agar hak milik atas tanah seseorang menjadi milik kepada orang lain, sehingga pemindahan hak tersebut diketahui atau diinginkan oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.<sup>5</sup>

Menurut Effendi Perangin yang dimaksud dengan Peralihan Hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.<sup>6</sup>

UUPA menentukan bahwa salah satu sifat hak atas tanah adalah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Adapun bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu:

#### **1. Beralih**

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Peristiwa hukum merupakan semua peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum.<sup>7</sup> Salah satu peristiwa hukum dalam perpindahan hak atas tanah adalah pewarisan. Pewarisan merupakan proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Dalam proses pewarisan hal yang terpenting adalah adanya kematian, yaitu seorang yang meninggal dunia dan meninggalkan kekayaan berupa tanah kepada ahli warisnya.<sup>8</sup>

Dalam beralih hak atas tanah ini, pihak yang memperoleh hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai kepemilikan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti kepemilikannya oleh para ahli waris. Menurut ketentuan Pasal 61 ayat 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, untuk pendaftaran pengalihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.

<sup>5</sup> Harsono, *Perkembangan Pengaturan Kewarganegaraan* (Yogyakarta: Liberty, 2012), hlm. 333.

<sup>6</sup> Perangin Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 6.

<sup>7</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 2013), hlm. 130.

<sup>8</sup> Effendi, *Opcit*, hlm.3.

## 2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban.<sup>9</sup>

Peralihan hak atas tanah terjadi karena:

### a. Perbuatan pemindahan hak

Perbuatan hukum atas tanah yang sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya:

- 1) Jual beli
- 2) Tukar menukar
- 3) Hibah
- 4) Pemberian menurut adat
- 5) Pemasukan dalam perusahaan/inbreng
- 6) Hibah wasiat

### b. Pewarisan tanpa wasiat

Dalam hukum perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut akan beralih kepada ahli waris karena secara otomatis hukum akan berpindah kepada ahli warisnya. Peralihan tersebut terjadi kepada para ahli warisnya yaitu siapa saja yang termasuk dalam ahli-ahli waris. Diberikan bagian masing-masing dan bagaimana cara membaginya diatur dalam hukum waris, almarhum pemegang hak yang bersangkutan bukan oleh hukum tanah yang bersangkutan.<sup>10</sup>

## 2. Tinjauan Umum Tentang Hibah

Hibah atau Pemberian sebenarnya termasuk dalam pengertian hukum, karena mempunyai ketentuan-ketentuan hukum sendiri. Pada umumnya proses beri memberi itu terjadi secara terpisah, yaitu tidak terjadi pada saat yang bersamaan melainkan ada tenggang waktu tertentu sesuai dengan suasana saat itu, jadi sifat dari pemberian itu adalah umum, karena baik pemberi maupun penerima tidak perlu memenuhi kewajiban tertentu kecuali ada kerelaan para pihak dan tidak melihat status individunya.<sup>11</sup>

Hibah adalah pemberian (dengan sukarela) dengan mengalihkan hak atas sesuatu kepada orang tergantung pemberian yang dilakukan, baik dalam lingkungan keluarga maupun dengan orang lain yang dilakukan ketika masih hidup atau penghibah masih hidup.

## 3. Tinjauan Umum Tentang Akta Bawah Tangan

Akta Bawah Tangan adalah akta yang sengaja di buat untuk pembuktian oleh para pihak dalam kontrak secara pribadi tanpa bantuan dari seorang pejabat. Cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan dihadapan notaris dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja. Sebagaimana telah tercantum pada Pasal 1874 KUHPperdata dan Pasal 286 RBg.

<sup>9</sup> Christine ST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2014), hlm. 119.

<sup>10</sup> Christmasco, "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang," hlm. 35.

<sup>11</sup> Pasariibu Chairuman and Suhwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 113.

Pada Pasal 1874 KUHPerdota menjelaskan bahwa ‘*Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Dengan penandatanganan sebuah tulisan di bawah tangan disamakan pembubuhan suatu cap jempol dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa si akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan pada tulisan tersebut di hadapan pejabat yang bersangkutan. Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut. Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud. a. Jika pihak yang berkepentingan menghendaki, di luar hal termaksud dalam alinea kedua pasal yang lalu, pada tulisan-tulisan di bawah tangan yang ditandatangani, dapat juga diberi suatu pernyataan dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang, yang menyatakan bahwa si penanda tangan tersebut dikenalnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta telah dijelaskan kepada si penanda tangan, dan bahwa setelah itu penandatanganan dilakukan di hadapan pejabat tersebut. Dalam hal ini berlaku ketentuan alinea ketiga dan keempat dan pasal yang lalu.*’<sup>12</sup>

Adapun ciri-ciri dari Akta dibawah tangan ini:

1. Bentuknya yang bebas;
2. Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum;
3. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tdk disangkal oleh pembuatnya; dan
4. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi & bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan, sebaiknya dimasukkan dua orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.<sup>13</sup>

Kekuatan pembuktian akta dibawah tangan ini yang menurut Pasal 1857 KUHPerdota, jika akta dibawah tangan tanda tangannya diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya.

## **II. PEMBAHASAN**

Beberapa cara peralihan hak atas tanah yaitu pewarisan, jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam perusahaan, lelang. Hibah adalah suatu perjanjian diantara dua pihak dimana pihak pertama memberikan hak miliknya kepada pihak kedua dengan cuma-cuma yang tidak dapat ditarik kembali. Apabila seseorang memberikan harta miliknya pada orang lain maka berarti si pemberi itu menghibahkan miliknya itu. Maka itu kata hibah sama artinya dengan “pemberian”.<sup>14</sup> Hibah dapat diperuntukkan untuk benda bergerak dan benda tidak bergerak.

---

<sup>12</sup> Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>13</sup> Ghita Aprilian Tulenan, “Kedudukan Dan Fungsi Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris,” *Lex Administratum* II, no. 2 (June 2014): hlm. 123.

<sup>14</sup> Dian Latifiani, “Akte Otentik Untuk Meminimalisir Sengketa Hibah,” *Jurnal Abdimas* 19, no. 1 (June 2015): hlm. 26.

Hibah dalam arti pemberian juga bermakna bahwa pihak penghibah bersedia melepaskan haknya atas benda yang dihibahkan. Dikaitkan dengan suatu perbuatan hukum, hibah termasuk dalam salah satu bentuk pemindahan hak milik. Pihak penghibah dengan sukarela memberikan hak miliknya kepada pihak penerima hibah tanpa ada kewajiban dari penerima untuk mengembalikan harta tersebut kepada pemilik pertama. Dalam konteks ini, hibah sangat berbeda dengan pinjaman yang mesti dipulangkan kepada pemilik semula. Dengan terjadinya akad hibah maka pemilik sekarang dipandang sudah mempunyai hak penuh atas harta itu sebagai miliknya sendiri.<sup>15</sup> Hak milik yaitu hak turun-temurun, terkuat dan berpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan memberi kewenangan waktu yang tidak ditentukan, sepanjang tidak ada larangan untuk itu. Untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selain waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan untuk itu.<sup>16</sup> Hibah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup.<sup>17</sup>

#### A. Pengaturan hibah berdasarkan Kompilasi Hukum Islam

Hibah dalam perspektif Hukum Islam apabila ditelusuri secara mendalam, istilah hibah itu berkonotasi memberikan hak milik oleh seseorang kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan dan jasa. Menghibahkan tidak sama artinya dengan menjual atau menyewakan. Oleh sebab itu, istilah balas jasa dan ganti rugi tidak berlaku dalam transaksi hibah. Berdasarkan hal itu, maka perlu lebih dahulu dikemukakan definisi atau pengertian hibah dalam pandangan ulama'. Adapun dalil yang berhubungan tentang masalah hibah tersebut terdapat dalam Al-Qur'an, sebagaimana Firman Allah dalam surah Al-Baqarah ayat 177.

قَابِوَاتِي الْمَالَ عَلَىٰ حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينِ وَإِنَّ السَّبِيلَ وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّ

Artinya:

"Dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya, anak-anak yatim, orang-orang miskin, musafir, (yang memerlukan pertolongan) dan orang-orang yang meminta dan (memerdekakan) hamba sahaya" (Q.S. Al-Baqarah Ayat ;177)

Kata hibah adalah bentuk masdar dari kata *wahaba* digunakan dalam al-Qur'an beserta kata derivatifnya sebanyak 25 kali dalam 13 surat. *Wahaba* artinya memberi, dan jika subyeknya Allah berarti memberi karunia, atau menganugerahi (QS. *Ali Imran*, ayat 8, *Maryam*, ayat 5, 49, 50, 53).<sup>18</sup> Pengertian hibah dalam Ensiklopedi Hukum Islam adalah pemberian yang dilakukan secara sukarela dalam mendekatkan diri kepada Allah SWT tanpa mengharapkan balasan apapun.<sup>19</sup> Menurut kamus populer internasional hibah adalah pemberian sedekah, pemindahan hak.<sup>20</sup> Secara bahasa, dalam kamus *Al-Munjid*, hibah berasal dari akar kata *wahaba -yahabu -*

<sup>15</sup> Helmi Karim, *Ketentuan Kompilasi Hukum Islam Tentang Pembatasan Dalam Pemberian Hibah* (Yogyakarta: Jurnal Hukum Islam, Universitas Islam Indonesia, 2016), hlm. 26.

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 60.

<sup>17</sup> Christmasco, "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang," hlm. 36.

<sup>18</sup> Ahmad Rofiq, *Hukum Islam Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 466.

<sup>19</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam* (Jakarta: PT. Ichtiar Van Hoeve, 1996), hlm. 540.

<sup>20</sup> Budiono, *Kamus Ilmiah Populer Internasional* (Surabaya: Alumni, 2005), hlm. 217.

*hibatan*, berarti memberi atau pemberian. Dalam Kamus *al-Munawwir* kata "hibah" ini merupakan mashdar dari kata ( هِبَا ) yang berarti pemberian.<sup>21</sup> Demikian pula dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti pemberian dengan sukarela dengan mengalihkan hak atas sesuatu kepada orang lain.<sup>22</sup>

Terdapat perbedaan pendapat mengenai ukuran pemberian hibah, Sayyid Sabiq mengemukakan bahwa para ahli hukum Islam sepakat pendapatnya bahwa seseorang dapat menghibahkan semua hartanya kepada orang yang bukan ahli warisnya, hal yang sama dikemukakan oleh Eman Suparman, di dalam hukum Islam jumlah harta seseorang yang dapat dihibahkan itu tidak terbatas. Berbeda halnya dengan pemberian seseorang melalui wasiat yang terbatas pada sepertiga dari harta peninggalan yang bersih. Berkaitan dengan hal tersebut, Nabi Muhammad Saw menganjurkan agar orang tua menyamaratakan pemberian kepada anak-anaknya. Hal ini tercermin dalam hadits riwayat dari al Thabrani dan al Bayhaqi dari Ibn Abas RA. Bahwa Nabi Muhammad Saw bersabda yang artinya: "Samakanlah pemberian yang kamu lakukan terhadap anak-anakmu; dan sekiranya hendak melebihkan, maka hendaklah kelebihan itu diberikan kepada anak perempuan".

Mengenai benda yang dihibahkan ini meliputi segala macam benda yang wujud atau tidak ada ditempat (*al ma'dum*). Prinsipnya, semua benda atau hak yang dapat diperjual belikan, maka dapat dihibahkan. Dalam konteks sekarang ini, seseorang mempunyai kekayaan bisa dalam berbentuk saham sebagai surat bukti bahwa ia memiliki benda yang diterangkan dalam surat tersebut. Ukuran harta atau benda yang dihibahkan, dalam Kompilasi Hukum Islam telah disebutkan dalam Pasal 210 bahwa: "*Orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat dan tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 (sepertiga) harta bendanya kepada orang lain atau Lembaga.*" Kontrak hibah akan sempurna dengan adanya rukun dan syarat yang mencukupi. Rukun dan syarat-syarat hibah terdiri atas:

- a. Adanya orang yang menghibahkan atau pemberi hibah (penghibah) (*al - wahib*) dan adanya orang yang menerima hibah (penerima hibah) (*al-mahublah*);
- b. Adanya objek hibah, sesuatu yang dihibahkan (*al-hibah*); dan
- c. Adanya ijab kabul (*shighat hibah*).

#### 1) Penghibahan dan Penerima Hibah

Penghibahan yaitu orang yang memberikan harta miliknya sebagai hibah. Orang ini harus Memenuhi syarat-syarat:

- a. Barang yang dihibahkan adalah milik si penghibah, dengan demikian tidaklah sah menghibahkan barang milik orang lain;
- b. Penghibah bukan orang yang dibatasi haknya disebabkan oleh sesuatu alasan;
- c. Penghibahan tidak dipaksa Untuk memberikan hibah, dengan demikian haruslah didasarkan kepada kesukarelaan.

Penerima hibah adalah orang yang diberi hibah. Disyaratkan bagi penerima hibah benar-benar ada pada waktu hibah dilakukan. Adapun yang dimaksudkan dengan benar-benar ada ialah orang tersebut (penerima hibah) sudah lahir. Dengan demikian memberi hibah kepada bayi yang

<sup>21</sup> Ahmad Warson Al-Munawwir, *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia Terlengkap* (Yogyakarta: Pustaka Progressif, 1997), hlm. 1584.

<sup>22</sup> *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 398.

masih ada dalam kandungan adalah tidak sah. Sedangkan seorang anak masih kecil diberiseseuatu oleh orang lain (diberi hibah), maka hibah itu tidak sempurna kecuali dengan adanya penerimaan oleh wali. Wali yang bertindak Untuk dan atas nama penerimaan hibah dikala penerima hibah itu belum ahlinya al-Ada' al- Kamilah. Selain orang, lembaga juga bisa menerima hadiah, seperti lembaga pendidikan.

## 2) Barang yang Dihilangkan

Yaitu suatu harta benda atau barang yang diberikan dari seseorang kepada orang lain. Pada dasarnya Segala benda dapat dijadikan hak milik adalah dapat dihibahkan, baik benda itu bergerak atau tidak bergerak, termasuk Segala macam piutang. Tentunya benda-benda atau barang-barang tersebut harus Memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Benda tersebut benar-benar ada;
- b. Benda tersebut mempunyai nilai;
- c. Benda tersebut dapat dimiliki zatnya, diterima peredarannya dan pemilikannya dapat dialihkan;
- d. Benda yang dihibahkan itu dapat dipisahkan dan diserahkan kepada penerima hibah;<sup>23</sup>
- e. Benda tersebut telah diterima atau dipegang oleh penerima;
- f. Menyendiri menurut ulama Hanafiyah, hibah tidak dibolehkan terhadap barang-barang bercampur dengan milik orang lain, sedangkan menurut ulama Malikiyah, Hambaliyah, dan Syafi'iyah hal tersebut dibolehkan; dan
- g. Penerima pemegang hibah atas seizing wahib.<sup>24</sup>

## 3) Sigat (Ijab dan Qobul)

Sigat adalah kata-kata yang diucapkan oleh seseorang yang melaksanakan hibah karena hibah adalah akad yang dilaksanakan oleh dua pihak yaitu penghibah dan penerima hibah, maka sigat hibah itu terdiri ijab dan qobul, yang menunjukkan pemindahan hak milik dari seseorang (yang menghibahkan) kepada orang lain (yang menerima hibah). Sedangkan pernyataan menerima (qobul) dari orang yang menerima hibah. Karena qobul ini termasuk rukun. Bagi golongan ulama madzhab Hanafi, qobul bukan termasuk rukun hibah.<sup>25</sup>

Sebagaimana telah diuraikan bahwa hibah merupakan pemberian dari seorang pemberi hibah kepada orang lain sebagai penerima hibah ketika si pemberi hibah (yang punya harta) masih hidup, sedangkan warisan diberikan ketika si pewaris (yang punya harta) telah meninggal dunia. Walaupun waktu pemberiannya berbeda itu diberikan kepada anak atau ahli waris karena akan menentukan terhadap bagian warisan yang akan diterimanya.

*Pertama*, apabila hibah itu diperhitungkan sebagai warisan, sangat tergantung pada kesepakatan anak-anaknya, atau diperhitungkan menurut system kewarisan. Karena seperti kata Umar Bin Al-Khattab, perdamaian justru lebih baik, dari pada nantinya harus melibatkan pengadilan. *Kedua*, apabila pemberian itu dinyatakan sebagai hibah saja, maka menurut petunjuk Rasulullah SAW. Maka pembagiannya harus rata. Ini ditegaskan oleh tindakan nabi, "jika anak-anakmu yang tidak engkau beri dengan pemberian yang sama, maka tarik kembali."

## B. Pengaturan Hibah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>23</sup> Chairuman and Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, hlm. 115.

<sup>24</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, vol. 1 (Bandung: Pustaka Stia, 2001), hlm. 247.

<sup>25</sup> Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, hlm. 106.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1666 KUHPerdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Jika pemberian diberikan oleh seseorang setelah ia meninggal dunia, maka ini dinamakan hibah wasiat, yang diatur dalam Pasal 957- Pasal 972 KUHPerdata.

**Pasal 957 KUHPerdata:**

*“Hibah wasiat ialah suatu penetapan khusus, di mana pewaris memberikan kepada satu atau beberapa orang barang-barang tertentu, atau semua barang-barang dan macam tertentu; misalnya, semua barang-barang bergerak atau barang-barang tetap, atau hak pakai hasil atas sebagian atau semua barangnya.”*

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

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

Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah, menurut Pasal 1666 KUHPerdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma - cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Menurut pengertian pasal 1666 KUHPerdata, yang dinamakan “pemberian” atau hibah ialah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma –cuma secara mutlak memberikan suatu benda pada pihak lainnya, pihak mana menerima pemberian itu. Sebagai suatu perjanjian, pemberian itu seketika mengikat dan tidak dapat dicabut kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak. Jadi berlainan sekali sifatnya dari suatu hibah wasiat atau pemberian dalam suatu testament, yang baru memperoleh kekuatan mutlak, apabila orang yang memberikan suatu benda sudah meninggal, dan sebelumnya ia selalu dapat ditarik kembali.<sup>26</sup> “Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup.”<sup>27</sup> Pasal 1667 KUHPerdata menentukan bahwa penghibahan hanya boleh dilakukan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi. Syarat hibah lainnya antara lain pemberi hibah adalah orang yang cakap bertindak menurut hukum bukan seorang yang masih di bawah umur atau tidak sedang dalam pengampunan, sedangkan penerima hibah sudah ada yang berarti sudah lahir atau sudah di dalam kandungan pada saat pemberian hibah tersebut dilakukan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1679 KUHPerdata. Ketentuan ini berarti bahwa jika seseorang ingin menghibahkan sesuatu kepada

<sup>26</sup> Nida Gania, “Pembatalan Akta Hibah Atas Harta Bersama Tanpa Persetujuan Istri Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 530/Pdt. G/2017/PN. Bdg,” *Indonesian Notary* 1, no. 004 (2020): hlm. 4.

<sup>27</sup> Pasal 1666 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

anaknyanya, anak tersebut minimal harus sudah lahir atau sudah berada di dalam kandungan ibunya.<sup>28</sup>

Pada Pasal 1684 KUHPerduta dinyatakan bahwa penghibahan-penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUHPerduta ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang - orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orangtua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orangtua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang - orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

Lebih lanjut dalam Pasal 1686 KUHPerduta dikatakan bahwa hak milik atas benda-benda yang telah sah dihibahkan baru dapat sepenuhnya berpindah kepada penerima hibah apabila penyerahannya sesuai dengan Pasal 617 KUHPerduta, yaitu dengan dibuat dalam bentuk akta autentik. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif<sup>29</sup> yang artinya dalam sistem publikasi di Indonesia bukan pendaftaran yang menentukan beralihnya hak melainkan sahnyanya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta autentik PPAT.<sup>30</sup>

Dari penjelasan di atas, dapat dilihat betapa pentingnya peranan suatu akta autentik dalam hubungan hukum perdata. Hal tersebut memberikan Notaris PPAT tanggung jawab yang cukup besar dalam menjalankan jabatannya. Secara umum akta yang dibuat dihadapan PPAT dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu akta partai (*partij acten*) dan akta pejabat (*relaas acten*).<sup>31</sup> Yang dimaksud dengan akta partai adalah akta dimana PPAT hanya memasukkan keterangan atau kehendak para penghadap ke dalam akta yang dibuatnya, dalam hal ini PPAT dibebaskan dari tanggung jawab jika ternyata apa yang diterangkan para penghadap tidaklah benar. PPAT hanya menjamin bahwa para penghadap benar menyatakan apa yang dinyatakannya di dalam akta, tetapi tidak menjamin apa yang dinyatakan di dalam akta. Sedangkan yang dimaksud dengan akta pejabat adalah akta yang dibuat oleh Notaris mengenai suatu kejadian yang disaksikan sendiri oleh Notaris.<sup>32</sup> Lebih lanjut menurut KUHPerduta dinyatakan bahwa suatu akta autentik memberikan para pihak yang ada di dalamnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.<sup>33</sup>

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta-merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui hibah hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang

<sup>28</sup> Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris* (Bandung: Kaifa, 2014), hlm. 59.

<sup>29</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 82.

<sup>30</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN. Nomor 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 23 ayat (2).

<sup>31</sup> Freddy Harris and Leny Helena, *Notaris Indonesia* (Jakarta: Linta Cetak Djaja, 2017.), hlm. 65.

<sup>32</sup> Ibid

<sup>33</sup> Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dibuat oleh PPAT yang memang memiliki kewenangan untuk itu menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>34</sup> Jadi peristiwa hukum hibah harus dilakukan melalui akta autentik yang dibuat oleh PPAT atau yang biasa disebut dengan Akta Hibah.

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.<sup>35</sup> 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.<sup>36</sup> 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.<sup>37</sup>

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.<sup>38</sup> 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

<sup>34</sup> Kepada Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepada Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Perkabam Nomor 8 Tahun 2012, Pasal 37 ayat (1).

<sup>35</sup> Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>36</sup> Harris and Helena, *Notaris Indonesia*, hlm. 66.

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 69

<sup>38</sup> Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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.<sup>39</sup>

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.<sup>40</sup>

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)

<sup>39</sup> Christmasco, “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang,” hlm. 41.

<sup>40</sup> Christmasco, hlm. 4.

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.<sup>41</sup>

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:<sup>42</sup>

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 KUHPerduta. 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) KUHPerduta);
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 KUHPerduta);
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 KUHPerduta); dan
4. Hibah atas benda tidak bergerak menjadi batal jika tidak dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUHPerduta).

Sesuai dengan ketentuan tersebut, dari hasil penelitian asus peralihan hak atas tanah berdasarkan Surat Keterangan Hibah milik salah satu warga Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, penerapannya di masyarakat tidak sesuai atau tidak menggunakan dasar hukum

<sup>41</sup> Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, hlm. 112.

<sup>42</sup> Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

berdasarkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa “Pemindahan 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 (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Tetapi masih mengingat berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdara bahwa “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup.”

Pasal 1679 bahwa “Agar seorang cakap menikmati dari suatu hibah diperlukan bahwa si penerima hibah itu sudah ada pada saat terjadinya penghibahan, dengan memindahkan aturan yang tercantum dalam Pasal 2 KUHPerdara”. Akibat hukumnya adalah jika peralihan hak atas tanah melalui hibah dilakukan hanya dengan surat dibawah tangan tidak adanya jaminan kepastian hukum yang berupa akta otentik sehingga tidak dapat dilakukan balik nama atas tanah hibah tersebut dan tidak dapat dipertahankan jika terdapat gangguan dari pihak lain yang sengaja ingin menguasai tanah tersebut.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pada pembahasan diatas maka dapat diambil kesimpulan yang sesuai dengan rumusan masalah yaitu status peralihan sertifikat hak atas tanah berdasarkan surat hibah dibawah tangan. Hibah adalah pemberian barang dari seseorang kepada orang lain secara sukarela. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 37 ayat 1 disebutkan bahwa: “Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalm 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” seperti telah disebutkan pada pasal 37 ayat 1 tersebut hibah harus dibuat secara tertulis apabila objek hibah tersebut dalam bentuk benda tak bergerak/objek tanah yaitu harus didaftarkan untuk memperkuat pembuktian. Akibat hukumnya jika peralihan hak milik atas tanah melalui hibah hanya dilakukan dengan akta dibawah tangan atau surat keterangan desa saja tidak memiliki jaminan kepastian hukum.

#### B. Saran

Penulis memberi saran-saran sebagai berikut:

- 1) Disarankan bagi masyarakat yang memiliki sertifikat hak atas tanah yang diperoleh melalui hibah dibawah tangan hendaknya melakukan upaya peralihan sertipikat tersebut sesuai dengan ketentuan maupun prosedur dan syarat yang jelas yang tujuannya agar memiliki kepastian dan perlindungan hukum bagi si penerima hibah;
- 2) Dan disarankan kepada masyarakat yang ingin menghibahkan hartanya terutama benda yang tak bergerak seperti tanah agar membuatnya dalam bentuk akta otentik, yang dimaksud akta otentik itu sendiri ialah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat PPAT ikarenakan akta otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum tersebut. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian

yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak melalui hibah dari para pihak.

- 3) Kepada masyarakat yang akan melakukan hibah walaupun di dalam Kompilasi Hukum Islam atau KHI tidak diharuskan dengan akta PPAT tetapi sebaiknya dibuat secara akta PPAT karena akta PPAT adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di depan pengadilan. Diharapkan kepada para ulama, khususnya Pengadilan Agama, Pejabat Umum agar mensosialisasikan kepada masyarakat, tata cara pelaksanaan hibah yang benar sehingga memperkecil kemungkinan terjadinya pembatalan hibah.

#### IV. DAFTAR PUSTAKA

- Aprilian Tulenan, Ghita. "Kedudukan Dan Fungsi Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris." *Lex Administratum* II, no. 2 (June 2014).
- Aziz Dahlan, Abdul. *Ensiklopedia Hukum Islam*. Jakarta: PT. Ichtiar Van Hoeve, 1996.
- Budiono. *Kamus Ilmiah Populer Internasional*. Surabaya: Alumni, 2005.
- Chairuman, Pasaribu, and Suhwardi K. Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Christmasco. "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang." Universitas Negeri Semarang, 2011.
- Dirdjosisworo, Soedjono. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Press, 2013.
- Effendi, Perangin. *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Gania, Nida. "Pembatalan Akta Hibah Atas Harta Bersama Tanpa Persetujuan Istri Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 530/Pdt. G/2017/PN. Bdg." *Indonesian Notary* 1, no. 004 (2020).
- Harris, Freddy, and Leny Helena. *Notaris Indonesia*. Jakarta: Linta Cetak Djaja, n.d.
- Harsono. *Perkembangan Pengaturan Kewarganegaraan*. Yogyakarta: Liberty, 2012.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Kansil, Christine ST. *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2014.
- Karim, Helmi. *Ketentuan Kompilasi Hukum Islam Tentang Pembatasan Dalam Pemberian Hibah*. Yogyakarta: Jurnal Hukum Islam, Universitas Islam Indonesia, 2016.
- Latifiani, Dian. "Akte Otentik Untuk Meminimalisir Sengketa Hibah." *Jurnal Abdimas* 19, no. 1 (June 2015).
- Murdiawati, Dena. "Kekuatan Hukum Penghibahan Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Di Kabupaten Lombok Barat," 2018.
- Purnamasari, Irma Devita. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*. Bandung: Kaifa, 2014.
- R. Bintarto. *Beberapa Aspek Geografi*. Jakarta: Ghalia Indonesia, n.d.
- Rofiq, Ahmad. *Hukum Islam Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Syafei, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. Vol. 1. Bandung: Pustaka Stia, 2001.

**ISSN (Print):** 2085-8477; **ISSN (Online):** 2655-4348

Warson Al-Munawwir, Ahmad. *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia Terlengkap*. Yogyakarta: Pustaka Progressif, 1997.

Kompilasi Hukum Islam.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.