

KEDUDUKAN AKTA HIBAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Oleh : PUTRI WARDHANI

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

ABSTRACT

Grant is one-sided agreement which is the parties who's still alive, freely and irrevocable, give or dissecting an object for the purpose of the recipient's receiving the comforter. A common problem in society is that transitions land of rights through the grants. This is could happen when someone wrong. The wrong parties said that they felt like had the grant or the parties who inherited the grant. The solution should be established by viewing the form of the grant performed using an authentic deed as prescribed in article 1682 of civil law. The general authority given to make the seed of the grant by the law is the land deed. The issue raised in this writing was entitled. "The study was intended to answer the question of how the deed of the grant was valid and the position of the grant deed in dispute over the land rights. The type of research that used, was normative-juridical research, a study done on the basis of legal materials and by the way of collecting data, studying books on the libraries related to this research. As for the conclusion of this study, grant is a free form of a covenant that only submit to the terms of the treaty set. That the terms of covenant regulated in the civil law. The legitimacy of the rights that should

be extended to the recipient and the object should be given to be free of charge, interference, and litigation on the part of the third parties. Material obtained from an illegitimate grant, would automatically render the unauthorized as an object inheritance, so that the recipient would be denied by the acquires object.

Keywords: Deeds, Grants, Rights On The Land.

ABSTRAK

Hibah merupakan suatu perjanjian sepihak dengan mana pihak yang menghibahkan, pada waktu ia masih hidup, secara Cuma-Cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan atau melepaskan suatu benda demi keperluan si penerima hibah yang menerima penghibahan itu. Permasalahan yang sering terjadi di masyarakat yaitu peralihan hak atas tanah melalui hibah. Hal ini dapat terjadi apabila ada pihak yang merasa dirugikan. Pihak yang dirugikan misal pihak yang merasa ikut memiliki benda hibah atau pihak yang mewarisi benda hibah. Penyelesaian jika terjadi permasalahan ini dapat di buktikan dengan melihat bentuk pemberian hibah yang dilaksanakan dengan menggunakan akta otentik sebagai mana diatur pada pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pejabat umum yang diberikan sebuah wewenang untuk membuat Akta Hibah tersebut oleh Undang-Undang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini yaitu berjudul "KEDUDUKAN AKTA HIBAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH". Penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan tentang bagaimana keabsahan akta hibah dan kedudukan akta hibah dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah. Jenis penelitian yang digunakan

adalah Yuridis Normatif yaitu Penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum dan dengan cara mengumpulkan data-data, mempelajari buku-buku pada perpustakaan serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Adapun kesimpulan dari penelitian ini adalah Hibah merupakan suatu bentuk perjanjian Cuma-Cuma yang tunduk pada syarat-syarat perjanjian yang di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sahnya suatu proses hibah menentukan pula sahnya hak yang nantinya dimiliki oleh si penerima hibah Selain itu objek yang akan dihibahkan, harus memiliki status yang jelas dan dalam pelaksanaannya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku serta objek yang dihibahkan harus bebas dari sitaan, sengketa, maupun gugatan dari pihak lain/Pihak ketiga. Harta benda yang diperoleh dari hibah yang tidak sah secara otomatis akan membuat benda tersebut tidak sah pula sebagai objek waris sehingga si penerima hibah tidak berhak atas obyek yang diperolehnya.

Kata Kunci : Akta, Hibah, Hak Atas Tanah.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hibah telah banyak dilakukan di masyarakat, karena hibah dapat dikatakan sebagai perjanjian sepihak. Hibah biasa dikenal juga dengan pemberian (Schenking). Pemberian dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHP) diartikan sebagai suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Hibah hanya dapat dilakukan terhadap benda-benda yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang belum ada atau benda yang baru akan terjadi dikemudian hari, maka mengenai itu hibahnya adalah batal (Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Hukum Positif di Indonesia juga mengatur tentang bagaimana cara dan langkah-langkah untuk dapat mempermudah pemindahan hak atas suatu benda atau barang secara sah agar mendapat kekuatan hukum. Untuk mendapatkan perlindungan hak atas tanah karena hibah harus melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu pada saat peralihan hak atas tanah kepada pihak lain. Hibah tersebut dibuat di kantor seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) karena hibah dilakukan melalui akta hibah yang dibuat oleh PPAT yang kemudian akta tersebut didaftarkan dan dilakukan peralihan hak nya di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan dicatat menjadi si Penerima Hibah untuk memperoleh sebuah kapastian hukum.

Berdasarkan penjelasan di atas bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah sangat

diperlukan karena akan diperoleh sebuah sertifikat. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa orang yang namanya tercantum didalam sertifikat adalah pemilik hak atas tanah yang bersangkutan. Dan persoalan tanah tersebut mempunyai kekuatan atas kepemilikan tanah tersebut yang diperolehnya, yang berasal dari peralihan hak karena hibah.

Timbulnya sengketa dalam peralihan hak atas tanah melalui hibah dapat terjadi apabila ada pihak yang merasa dirugikan. Pihak yang dirugikan misal pihak yang merasa ikut memiliki benda hibah atau pihak yang mewarisi benda hibah. Dalam pelaksanaan pemberian hibah yang dianggap tidak sesuai dengan yang dikehendaki oleh si pemilik harta hibah atau ahli waris dari barang hibah tersebut karena bagian harta yang akan dihibahkan tidak boleh melebihi bagian ahli waris (Pasal 919-929 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), serta tidak adanya keterbukaan dalam salah satu

pihak keluarga yang melakukan hibah.

Berkaitan dengan penjelasan di atas maka penulis menarik judul skripsi yaitu :

“Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah”.

B. Perumusan Masalah dan Pembatasan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, agar pembahasan terarah, maka masalah yang dibahas harus dibatasi sehingga pembahasannya tidak menyimpang dari permasalahan pokoknya. Dalam penelitian ini penulis merumuskan dan membatasi pada dua permasalahan yaitu :

1. Bagaimana keabsahan akta hibah menurut hukum positif di Indonesia ?
2. Bagaimana kedudukan akta hibah dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah ?

C. Maksud dan Tujuan Penulisan

Maksud penulisan ini adalah untuk menjelaskan secara rinci dan mengetahui secara pasti hal-hal yang menjadi permasalahan hukum pada saat terjadi sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut yang diperoleh melalui hibah. Adapun tujuan penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui keabsahan akta hibah menurut hukum positif di Indonesia.
2. Untuk mengetahui kedudukan akta hibah dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah.

KERANGKA DASAR TEORI

A. Tinjauan Umum Teori Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian memiliki posisi sebagai gerbang awal dari adanya suatu perbuatan hukum, yang didalamnya melibatkan lebih dari satu pihak serta melahirkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang terlibat didalamnya. Pentingnya peranan perjanjian dalam kehidupan sehari-hari membuat diperlukan bingkai

yang mengatur tentang perjanjian tersebut ke dalam suatu Hukum Perjanjian. Hukum perjanjian ini adalah bagian dari hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Hal janji adalah suatu sendi yang amat penting dalam Hukum Perdata, oleh karena Hukum Perdata banyak mengandung peraturan-peraturan hukum yang berdasar atas janji seseorang.¹

Perjanjian dalam bahasa asing dikenal dengan nama "*Contractus*". Di dalam Buku III Bab 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adanya istilah yang sama dengan perjanjian obligatur yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi mereka yang membuatnya, berdasarkan perkembangan istilah, kontrak telah diberi arti khusus yakni perjanjian tertulis. Dengan demikian

¹ R. Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hal. 4

istilah kontrak selalu mengandung arti perjanjian dan tulisan. Menurut Pasal 1313 KUHPerdota, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

2. Syarat- syarat Perjanjian.

Mengenai perjanjian di Indonesia umumnya mengikuti ketentuan dalam buku ketiga KUHPerdota. Pada bagian ini terdapat ketentuan mengenai syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian diatur pada pasal 1320 KUHPerdota yang mengatur empat syarat agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah, yaitu : Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal.

B. HIBAH

1. Pengertian Hibah

Hibah adalah suatu persetujuan/perjanjian,

dengan/dalam mana pihak yang menghibahkan, pada waktu ia masih hidup, secara Cuma-Cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan/melepaskan suatu benda kepada/demi keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan/penghibahan itu.²

Hibah atau Penghibahan ini diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) pada buku III tentang Perikatan, Bab X Mengenai pengertian hibah itu sendiri dengan tegas disebutkan dalam pasal 1666 bahwa Hibah/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.”

2. Unsur-unsur Hibah

² Komar Andasasmita, 1990, *Notaris II*, Penerbit Sumur, Bandung, hal. 451.

Unsur-unsur dalam suatu perjanjian hibah, yaitu :

1. Adanya pemberi dan penerima hibah.
2. Menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma.
3. Barang yang sudah dihibahkan tidak dapat ditarik kembali.

3. Syarat-syarat Hibah.

Syarat-Syarat hibah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu :

- a. Pemberi hibah disyaratkan dewasa, yaitu mereka yang telah mencapai umur 21 tahun atau sudah pernah menikah (Pasal 330 KUHPerdata).
- b. Hibah itu diberikan disaat pemberi hibah masih hidup.
- c. Penghibahan tidak mempunyai hubungan perkawinan sebagai suami isteri dengan penerima hibah, tetapi KUHPerdata masih memperbolehkan penghibahan kepada suami isteri terhadap benda-benda yang harganya tidak terlalu

tinggi sesuai dengan kemampuan si penghibah.

C. 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. Perbuatan hukum ini tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena hibah dan perbuatan hukum yaitu Pemindahan Hak.³

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

³ Harsono, 2012, *Perkembangan Pengaturan Kewarganegaraan*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, hal. 333.

A. KEABSAHAN AKTA HIBAH MENURUT HUKUM POSITIF DI INDONESIA

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat dibingkai dalam bentuk perjanjian, baik itu perjanjian timbal balik ataupun perjanjian sepihak. Perjanjian sepihak salah satunya adalah perjanjian Hibah. Definisi dan pengertian hibah dapat diketahui dengan jelas dalam hukum perdata dan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia. Dasar hukum akta hibah menurut hukum positif di Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hibah diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Untuk terlaksananya suatu perbuatan hibah, seseorang pemberi hibah dan penerima hibah haruslah sesuai dengan syarat-syarat hibah yang terdiri dari syarat objektif dan syarat subjektif. Terkait pelaksanaan hibah menurut pasal 1686 KUHPperdata menyebutkan

bahwa Hak Milik atas benda-benda yang termaksud dalam penghibahan, sekalipun penghibahan itu telah diterima secara sah, tidaklah berpindah kepada si penerima hibah, selain dengan jalan penyerahan yang dilakukan menurut pasal-pasal 612, 613, 616 KUHPperdata dan selanjutnya. Artinya meskipun ada kesepakatan mengenai hibah itu, tidak secara otomatis benda yang dihibahkan berpindah kepada si penerima hibah.

Keabsahan suatu perjanjian hibah menjadi sangat penting untuk dipahami karena dalam hal ini berkaitan dengan adanya peralihan hak atas objek hibah. Tidak sahnya suatu proses hibah yang berimplikasi batal demi hukum akan membuat penerima hibah memperoleh hak yang dilarang oleh Undang-undang. Hal ini termasuk nantinya pada saat harta benda yang diperoleh dari hibah yang tidak sah tersebut menjadi obyek waris pada saat si penerima hibah tersebut meninggal dunia. Konsekuensi

yang dapat terjadi atas kondisi tersebut adalah adanya pengembalian ke kondisi semula yang berarti obyek waris berupa harta yang diperoleh dari hibah yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian harus dikembalikan ke kondisi semula sehingga ahli waris si penerima hibah tidak berhak atas obyek waris yang diperolehnya.

B. KEDUDUKAN AKTA HIBAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Sengketa tanah kerap terjadi karena status kepemilikan. Permasalahan akan muncul jika status kepemilikan dikemudian hari berpindah tangan, baik itu melalui jual beli ataupun hibah. Suatu sertipikasi tanah sangat penting mengenai keabsahannya (*legalitas*) dimata hukum. Adanya sebuah sertipikat tanah, legalitasnya akan menjadi kuat dan sah. Pemilik tanah juga tidak akan merasa khawatir terhadap tanah yang dimilikinya.

Tanah perlu mendapatkan sebuah pengakuan secara hukum

oleh negara. Hal ini guna terwujudnya suatu jaminan kepastian hukum, dibidang pertahanahan terdapat dua hal yang harus diperhatikan, yakni perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai dua tujuan diantaranya pemberian jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Terkait hal demikian, penyelenggaraan pendaftaran tanah, ada dua kepentingan atau pihak-pihak yang dilindungi.

Hibah mempunyai arti sebagai pemberian, yang memiliki makna sebagai suatu persetujuan pemberian barang yang dilaksanakan dengan penuh ikhlas tanpa pamrih. Hibah menimbulkan hubungan hukum diantara pemberi hibah dengan penerima hibah meskipun hubungan tersebut merupakan hubungan bersifat sepihak. Hal tersebut berarti pemberi hibah hanya memiliki kewajiban saja tanpa memiliki hak. berdasarkan teori kepastian hukum maka

kedudukan akta hibah dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah itu harus dilihat dari akta autentik yang dibuat secara sah untuk menjadi sebuah bukti tertulis yang mana keberadaan akta ini dapat menjamin dengan jelas kepemilikan atas obyek tanah yang terjadi sengketa.

Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah, bukan saja hanya sebagai alat bukti untuk pendaftaran tetapi merupakan syarat mutlak adanya perjanjian penyerahan. Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa lembaga pendaftaran, tidak semata-mata mengandung arti untuk memberikan alat bukti yang kuat, akan tetapi juga menciptakan hak kebendaan. Hak kebendaan atas suatu benda tanah terjadi pada saat pendaftaran dilakukan.

Kedudukan akta hibah dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah sebagai alas hak dalam peralihan perubahan hak atas tanah yang berbentuk akta autentik. Alas hak

merupakan salah satu syarat bagi warga negara untuk mengajukan permohonan hak atas tanah, namun alas hak itu sendiri bukan hak atas tanah. Lembaga pendaftaran, tidak hanya semata-mata mengandung arti sebagai pemberi alat bukti kuat, namun juga menciptakan hak kebendaan. Hak kebendaan atas suatu benda yang berupa tanah terjadi pada saat di lakukan pendaftaran. Sebelum dilakukannya pendaftaran, maka hanya baru berupa milik, belum sebagai hak. terkait demikian, maka salah satu asas penting pada hak atas tanah adalah asas publisitas demi terwujudnya kepastian hukum.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hibah merupakan suatu bentuk perjanjian Cuma-Cuma yang tunduk pada syarat-syarat perjanjian yang di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sahnya suatu proses hibah menentukan pula

sahnya hak yang nantinya dimiliki oleh si penerima hibah. Harta benda yang diperoleh dari hibah yang tidak sah secara otomatis akan membuat benda tersebut tidak sah pula sebagai objek waris sehingga si penerima hibah tidak berhak atas obyek yang diperolehnya.

2. Bahwa objek yang akan dihibahkan, harus memiliki status yang jelas dan dalam pelaksanaannya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku serta objek yang dihibahkan harus bebas dari sitaan, sengketa, maupun gugatan dari pihak lain/Pihak ketiga agar baik si penerima hibah maupun si pemberi hibah dalam melakukan perbuatan hukum (Hibah) tidak berimplikasi batal di kemudian hari.

B. Saran

1. Pelaksanaan hibah harus didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang

berlaku dengan mengikuti syarat sahnya suatu perjanjian.

2. Bahwa Objek yang ingin dihibahkan harus jelas statusnya yakni tidak dalam keadaan sengketa, bebas dari sitaan, tidak diagunkan agar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari, bagi si penerima hibah maupun si pemberi hibah.

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, 2012, *Perkembangan Pengaturan Kewarganegaraan*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, hal. 333.
- Komar Andasmita, 1990, *Notaris II*, Penerbit Sumur, Bandung, hal. 451.
- R. Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hal. 4