

# TINJAUAN HUKUM SURAT HIBAH TANAH OLEH ORANG TUA KEPADA ANAK YANG di BUAT TANPA ADANYA AKTA PPAT DAN AKTA NOTARIS<sup>1</sup>

Oleh :  
**Deannira Patrisya Tumbelaka<sup>2</sup>**  
**Muhammad Hero Soepeno<sup>3</sup>**  
**Djefry W. Lumintang<sup>4</sup>**

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana pengaturan surat hibah tanah di bawah tangan dan bagaimana kekuatan surat hibah tanah yang dibuat pribadi tanpa adanya Akta PPAT dan Notaris. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Surat Hibah di bawah tangan pengaturannya dapat dilihat pada Pasal 1874 KUHPerdota, bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat yang berkompeten. Selain dalam KUHPerdota, terdapat juga ketentuan yang tidak tertulis dalam Hukum Adat maupun pengaturan dalam Hukum Islam. Dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) memiliki kesamaan dalam menentukan rukun dan syarat hibah, tetapi untuk memiliki kekuatan hukum bagi penerima hibah diperlukan bukti yang sah sesuai dengan peraturan di dalam KUH Perdata yang mensyaratkan hibah sah dengan bukti akta Notaris. 2. Surat hibah tanah yang di buat pribadi tanpa adanya Akta PPAT dan Notaris tidak memiliki kekuatan hukum. Sesuai ketentuan bahwa keabsahan surat hibah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan Notaris. Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1682 KUHPerdota, serta PP No. 18 Tahun 2021 Perubahan atas peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa hibah harus dibuat secara tertulis. Akibatnya jika peralihan hak milik atas tanah melalui hibah hanya dilakukan dengan akta dibawah tangan atau surat secara pribadi saja tidak memiliki jaminan kepastian hukum. Bahkan penghibahan tersebut dapat dibatalkan, walaupun penghibahan tersebut dilakukan antara orang tua dan anak.

**Kata Kunci:** Hibah Tanah Orang Tua, Akta Notaris dan PPAT, dan Anak

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dasar hukum surat hibah tanah terdapat pada pasal 1666 hingga 1693 KUHPerdota dimana Pengertian Hibah adalah suatu persetujuan mengenai si pemberi hibah memberikan hibah dengan cuma-cuma tanpa menariknya kembali. Namun pemberian hibah tanah kepada si penerima hibah bisa berujung kepada tuntutan bahkan pembatalan apabila si pemberi hibah merasa dirugikan, apalagi jika si penerima hibah sengaja menggunakan keadaan si pemberi hibah untuk mendapatkan sesuatu dari si pemberi hibah.

Pada peraturan pemerintah No. 18 Tahun 2021 Perubahan atas peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah berlaku, tiap pemberian tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta PPAT, jika hibah tanah tidak dibuat oleh notaris maka tidak akan memiliki kekuatan hukum.

Pasal 1682 KUHPerdota juga menuliskan bahwa, tiada suatu penghibahan kecuali dalam pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris yang harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan maka penghibahan itu tidak sah. Pasal-pasal 1688 ayat (3) KUHPerdota menuliskan jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya. Banyak kasus yang terjadi khususnya dalam pembagian harta waris pada akhirnya menjadi masalah dan sengketa.

Contohnya saja ketika seseorang meninggal atau memang tidak memiliki anak dan mempunyai anak angkat, terkadang ia ingin memberikan seluruh hartanya kepada anak angkatnya seumpama tidak memiliki anak kandung dalam bentuk Hibah, adapun Hibah ada yang memiliki surat akta Notaris maupun PPAT dan ada juga hanya Hibah biasa yang ditulis dan ditandatangani tanpa Notaris.

Banyak masalah yang berkaitan dengan masalah hibah. Praktek hibah dalam kehidupan sehari-hari sudah diterapkan dan dilaksanakan masyarakat. Dalam praktek sering dijumpai pemberian hibah dari orang tua kepada anak-anaknya atau salah seorang anaknya. Hibah adalah suatu persetujuan pemberi hibah semasa hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.<sup>5</sup> Hibah hanya dapat dilakukan atas benda-benda yang sudah ada, jika menyangkut benda yang baru akan ada dikemudian hari maka

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101018

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Pasal 1666 KUHPerdota

hibah tersebut batal.<sup>6</sup>

Manusia dalam kedudukannya sebagai makhluk sosial (*zoon politicon*) tidak bisa berbuat sekehendak hatinya karena terikat norma dan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku di mana dia berada. Hal ini mengandung konsekuensi bahwa setiap bertindak manusia/masyarakat harus mengacu dan berdasarkan diri pada norma dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik norma agama, norma kesusilaan, norma adat maupun norma hukum.

Pada kenyataan serta realita yang terjadi saat ini terdapat banyak permasalahan di bidang pertanahan yang muncul ke permukaan, termasuk persoalan yang berhubungan dengan hibah, sehingga dapat menimbulkan kesan bahwa tanah yang sering disebut sebagai sumber kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seakan-akan telah beralih menjadi sumber pemicu timbulnya konflik dalam masyarakat.

Jika dilihat dari segi sifatnya, tanah adalah sesuatu yang bersifat tetap atau tidak berubah, sedangkan kebutuhan dan jumlah penduduk selalu berubah dan cenderung semakin meningkat. Dengan sifat yang bertolak belakang tersebut, seringkali terjadi permasalahan yang timbul yang terkait dengan tanah.<sup>7</sup>

Sebagai contoh kasus di Basaan, Minahasa Tenggara ada seorang ibu yang sudah renta dan sakit-sakit yang mempunyai tiga orang anak, kemudian salah seorang anaknya yang mendesak ia untuk memberikan suatu hibah. Pada saat itu pemberian hibah oleh ibu tersebut dilakukannya dengan berat hati dan ia berharap tidak akan terjadi suatu permasalahan.

Namun pada saat ketika ibu itu berharap anaknya yang menerima hibah anaknya yang menerima hibah akan mengurusnya ternyata hanya membiarkan ibu ini dan dengan rasa penyesalan ibu ini berniat untuk membatalkan surat hibah tersebut.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan surat hibah tanah di bawah tangan?
2. Bagaimana kekuatan surat hibah tanah yang dibuat pribadi tanpa adanya Akta PPAT dan Notaris?

## C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum yang bersifat normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Surat Hibah Tanah Dibawah Tangan.

Pemberian hibah dilakukan oleh seseorang kepada pihak lain yang dilakukan ketika masih hidup pelaksanaan pembagiannya biasanya dilakukan pada waktu penghibah masih hidup. Biasanya pemberian-pemberian tersebut tidak akan pernah dicela oleh sanak keluarga yang tidak menerima pemberian itu, oleh karena pada dasarnya seseorang pemilik harta kekayaan secara leluasa berhak untuk memberikan harta bendanya kepada siapapun.<sup>8</sup>

Terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan berkaitan dengan adanya hibah tanah, yaitu :

- 1) Hibah yaitu perjanjian sepihak yang dilakukan oleh penghibah ketika hidupnya untuk memberikan sesuatu barang dengan cuma-cuma kepada penerima hibah;
- 2) Hibah harus dilakukan antara orang yang masih hidup;
- 3) Hibah harus dilakukan dengan akta notaris, apabila tidak dengan akta notaris, maka hibah dapat menjadi batal;
- 4) Hibah antara suami istri selama dalam perkawinan dilarang, kecuali jika yang dihibahkan itu benda-benda bergerak yang harganya tidak terlampaui mahal.<sup>9</sup>

Dalam prosesnya peralihan atau pemindahan hak atas suatu tanah karena hibah, pihak yang mengalihkan harus mempunyai kewenangan dan untuk memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang menerima hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang baru.

Dalam hukum adat dikenal adanya syarat penghibahan itu harus dilakukan di depan notaris. Meskipun demikian penghibahan yang dilaksanakan tidak di depan notaris hibah tersebut tetap saja dan mempunyai kekuatan hukum. Ketentuan ini adalah sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI tanggal 5 september 1963 yang ditujukan kepada seluruh Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri seluruh Indonesia yang menyatakan bahwa Akta Notaris, khususnya dalam hibah tidak diperlukan lagi. Gagasan ini dipelopori oleh Almarhum Suhardjo ketika menjabat sebagai Menteri Kehakiman RI.<sup>10</sup>

<sup>6</sup> Pasal 1667 KUHPerdara

<sup>8</sup> Suparman, E. 2007, *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*, Bandung: Rafika Aditama, hlm. 57

<sup>9</sup> *Ibid.*,

<sup>10</sup> Abdul Ghafur Anshori, *Filsafat Hukum Hibah dan Wasiat di Indonesia*. Yogyakarta, Universitas Gajah Mada Press, 2011.

Dalam praktek pelaksanaan hibah tanah sering dilakukan melalui surat atau akta dibawah 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 PPAT atau Notaris dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja. Sebagaimana telah tercantum pada Pasal 1874 KUHPerdata dan Pasal 286 RBg.

Pada Pasal 1874 KUHPerdata 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 pembubuhan 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. Adapun ciri-ciri dari Akta dibawah tangan ini:

1. Bentuknya yang bebas;
2. Pembuatannya tidak harus dihadapan pejabat umum;
3. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak 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>11</sup>

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

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal. 1 angka 4 ditentukan bahwa Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Mengingat bahwa Hibah merupakan suatu perbuatan hukum, maka untuk adanya kepastian hukum, sebaiknya pelaksanaan hibah dilakukan dengan surat atau akta yang

Pemberian hibah yang diatur dalam KUH Perdata, Kompilasi Hukum Islam (KHI) memiliki kesamaan dalam menentukan rukun dan syarat hibah, tetapi untuk memiliki kekuatan hukum bagi penerima hibah diperlukan bukti yang sah sesuai dengan peraturan di dalam KUH Perdata yang mensyaratkan hibah sah dengan bukti Notaris. Sehingga untuk menjaga pemberi dan penerima hibah, KHI menambahkan aturan tentang hibah yang dilaksanakan secara tertulis atau harus dengan akta Notaris hibah tersebut dinyatakan sah.

Pengaturan penerapan hibah di dalam sistem hukum di Indonesia mengacu pada 3 (Tiga) perspektif hukum yaitu Hukum Adat, Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berikut ini akan diuraikan secara lebih substantive pemberian hibah tanah menurut beberapa ketentuan hukum:

#### 1. Hibah Tanah Menurut Hukum Adat

Van Vollen Hoven adalah sarjana Belanda yang pertama kali menjadikan hukum adat sebagai ilmu pengetahuan sejajar dengan ilmu pengetahuan lainnya. Pengertian Hukum Adat menurutnya adalah aturan perilaku bagi orang-orang pribumi dan orang-orang timur asing, yang di satu pihak mempunyai sanksi (sehingga disebut hukum) dan di lain pihak tidak dikodifikasikan (sehingga disebut adat).<sup>12</sup> Hukum Adat yang berlaku di Indonesia, merupakan hukum yang hidup dalam masyarakat (*Living Law*), oleh karena itu masyarakat hukum adat perlu untuk memahami keberadaan hukum adat dan mempelajarinya.<sup>13</sup>

Berkaitan dengan hibah, maka didalam masyarakat hukum adat, hibah ini dilakukan sewaktu anak-anaknya sudah menikah dan dipisahkan dengan membuat rumah, memberikan pekarangan atau tanah untuk pertanian, ini harus dibedakan dengan Weling (jawa) yang bersifat semacam wasiat. Yaitu sebelum orang meninggal, maka ia mengadakan ketetapan-ketetapan yang ditujukan kepada ahli warisnya atau istrinya. Pertama, ia semasa hidupnya member petunjuk-petunjuk bagaimana

<sup>11</sup> Ghita Aprilian Tulenan, "," *Lex Kedudukan Dan Fungsi Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris Administratum II*, no. 2 (June 2014): hlm. 123.

<sup>12</sup> Aprilianti dan Kasmawati, 2022, *Hukum Adat Di Indonesia*, Penerbit Pustaka Media Bandar Lampung, hlm. 17

<sup>13</sup> Siska Lis Sulistiani.2021, *Hukum Adat Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta. hlm.43

harta bendanya akan dibagi waris kalau ia meninggal.

Jadi barang-barangnya itu belum dibagi bagikannya kepada ahli warisnya, melainkan masih dipegangnya, hanya kalau ia meninggal maka pembagian harta peninggalannya harus dilakukan menurut petunjuk-petunjuk tersebut. Dasar pemberian hibah adalah sebagai koreksi terhadap hukum adat dan untuk memberikan kepastian hukum.

Hibah ada dua macam yaitu:

1. Hibah Biasa yaitu pemberian harta kekayaan pada waktu pewaris masih hidup.
2. Hibah Wasiat yaitu pelaksanaannya setelah pewaris meninggal dunia harta tersebut baru diberikan.

Hibah dalam hukum adat dikenal dengan "beri-memberi" yang memiliki makna memberi orang lain barang-barang untuk menunjukkan belas kasih, harga menghargai, tanda ingat, tanda hormat, tanda terima kasih, tanda akrab, tanda prihatin, dan sebagainya. Beri memberi ini dapat dilakukan dengan objek yang berupa barang ringan atau barang berat. Barang ringan adalah barang-barang yang nilai harganya rendah, sedangkan barang berat adalah barang-barang yang bernilai tinggi.

Untuk beri-memberi barang berat, misalnya tanah, dapat terjadi dalam hubungan kekerabatan atau dikarenakan balas budi dalam hubungan ketetanggaaan atau persahabatan yang segala sesuatunya dijiwai oleh rasa kekeluargaan. Tidak semua barang berat dapat diberikan kepada orang lain. harta pusaka keturunan, harta benda alat perlengkapan adat, dan gelar-gelar kepemimpinan adat tidak boleh diberikan kepada seseorang yang tidak pada tempatnya.

Di lampung yang pada dasarnya anak wanita tidak mendapatkan warisan dari orang tuanya, oleh karena itu orang tua memberi barang bawaan (sesan) kepada anak wanita saat ia pergi bersuami dalam bentuk perkawinan dengan *jujur* atau *sereh*. Di Jawa berlaku pemberian harta sebagai modal kehidupan tatkala anaknya *mencar* atau *mentas* disebabkan sudah berumah tangga sendiri. Terhadap pemberian barang berat ini disyaratkan orangnya tertentu dan penyerahannya harus terang dan tunai.

Pada harta biasa seorang yang tidak kaya, bekal hidup yang diterima si anak di saat ia menginjak hidup baru itu adalah sama besarnya dengan bagiannya di dalam harta peninggalan selaku ahli waris. Tambahan bekal tersebut hanya mungkin diberikan bila si pewaris termasuk orang yang mampu atau berada. Dalam hal demikian harta-harta yang merupakan pemberian seorang kepada keluarganya (anaknya) kelak akan

diperhitungkan pada pembagian harta peninggalan, sesudah kedua orang tuanya meninggal.

Sebagai contoh, dalam pembagian harta orang tua kepada anaknya, dalam Hukum Adat Di Jawa Tengah, pemberian secara berbeda-beda kepada anak-anak ini tidak boleh sedemikian rupa, sehingga seorang anak yang tidak disenangi oleh orang tuanya, tidak mendapatkan harta kekayaan yang cukup untuk menjadi bahan hidup yang pantas menurut keadaan bagi keluarga. Tegasnya adalah bahwa orang tua terikat kepada bahwa semua anak harus mendapat bagian pantas dari harta kekayaannya (bahwa pencabutan hak waris seorang anak adalah terlarang), namun ia mempunyai kebebasan mengenai cara pembagian dan mengenai ketentuan tentang jumlah bagian bagian masing-masing.

Parameter yang digunakan dalam hukum adat ini tidak pasti dikarenakan hukum waris adat tidak mengenal asas *ligitieme portie* atau bagian mutlak sebagian hukum waris barat yang telah menentukan hak-hak waris atas bagian tertentu dari harta warisan mana diatur dalam pasal 913 KUHPerduta. Pemberian hibah ini tidak memerlukan persetujuan ahli waris namun tidak boleh merugikan ahli waris dari si penghibah. Hal demikian juga berlaku bila terdapat anak angkat. Anak-anaknya sendiri selayaknya harus mendapat bagian dari harta warisan yang sekurang-kurangnya sepadan dengan barang-barang yang diberikan kepada anak angkat tadi.

2. Pengaturan hibah berdasarkan kompilasi hukum Islam (KHI)

Dalil yang berhubungan tentang masalah hibah tersebut terdapat dalam AlQur'an, sebagaimana Firman Allah dalam surah Al-Baqarah ayat 177: "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."

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 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. 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 (al – wahib) dan adanya orang yang menerima hibah(al-mahbulah);
- b. Adanya objek hibah, sesuatu yang dihibahkan (al-hibah); dan
- c. Adanya ijab kabul (shighah hibah).

Dalam hal penghibahan terdapat 3 hal :

#### 1) Penghibahan dan Penerima Hibah

Penghibahan dari orang yang memberikan harta miliknya sebagai hibah 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.

#### 2) Barang yang dihibahkan

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 kepemilikannya dapat dialihkan;
- d. Benda yang dihibahkan itu dapat dipisahkan dan diserahkan kepada penerima hibah;<sup>14</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>15</sup>

#### 3) Sighat (ijab dan Qobul)

Sighat 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 sighat 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 segolongan ulama madzhab Hanafi, qobul bukan termasuk rukun hibah.<sup>16</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 sistem kewarisan. Karena perdamaian justru lebih baik, dari pada nantinya harus melibatkan pengadilan. *Kedua*, apabila pemberian itu dinyatakan sebagai hibah saja, maka pembagiannya harus rata. Ini ditegaskan oleh tindakan nabi, “jika anak-anakmu yang tidak engkau beri dengan pemberian yang sama, maka tarik kembali.”

Dapat dikatakan bahwa dalam Hukum Islam tidak menguraikan secara jelas bahwa hibah harus dengan akta atau surat, tetapi jika ada akad dan diserahkan kepada orang yang menerima

<sup>14</sup> Chairuman and Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, hlm. 115.

<sup>15</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Volume 1, (Bandung: Pustaka Stia, 2001), hlm. 247.

<sup>16</sup> Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, hlm. 106.

hibah maka diperbolehkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### 3. Ketentuan Hibah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

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."

Praktik pelaksanaan hibah di Indonesia, khususnya penghibahan atas barang-barang yang tidak bergerak, seperti penghibahan atas tanah dan rumah, selalu dipedomani ketentuan yang tertulis dalam Pasal 1682 dan 1687 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya suatu formalitas dalam bentuk akta notaris. Maksudnya pernyataan penghibahan itu dilaksanakan di hadapan notaris, hal ini kaitannya dengan pengurusan surat-surat balik nama atas benda-benda tersebut.

Sedangkan apabila benda-benda yang dihibahkan tersebut berbentuk tanah yang sudah mempunyai sertifikat, maka penghibahan harus dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah mana tanah tersebut berada. Penghibahan atas barang-barang bergerak tidak ada formalitas yang harus diikuti, dan sah dilakukan dengan cara menyerahkan langsung barang tersebut kepada penerima hibah, atau orang lain yang bertindak untuk atas nama penerima hibah, dan seketika itu juga telah terjadi perpindahan hak dari hak pemberi hibah kepada penerima hibah.<sup>17</sup>

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>18</sup>

Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup. 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 dan dewasa bertindak menurut hukum bukan seorang yang masih di bawah umur atau tidak sedang dalam pengampunan, sedangkan penerima hibah sudah ada yang berarti sudah di dalam kandungan atau sudah lahir pada saat pemberian hibah tersebut dilakukan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1679 KUHPerdata. Ketentuan ini berarti bahwa jika seseorang ingin menghibahkan sesuatu kepada anaknya, anak tersebut minimal harus sudah lahir atau sudah berada di dalam kandungan ibunya.

Ketentuan Pasal 1878 KUH Perdata terdapat kekhususan akta dibawah tangan, yaitu akta harus seluruhnya ditulis tangan si penanda tangan sendiri, atau setidaknya-tidaknya, selain tanda tangan, yang harus ditulis dengan tangannya si penanda

<sup>17</sup> Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004. hlm 117

<sup>18</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.

tangan adalah suatu penyebutan yang memuat jumlah atau besarnya barang atau uang yang terhutang. Apabila ketentuannya tidak dipenuhi, maka akta tersebut hanya sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan.<sup>19</sup>

Sedangkan akta hibah menurut hukum positif dalam hukum perdata alat bukti tertulis atau surat tercantum dalam Pasal 138,165,167 HIR/Pasal 164, 285-305 R.bg dan Pasal 1867,1894 BW serta Pasal 138-147 RV. Pada dasarnya di dalam persoalan perdata (hibah), alat bukti yang berbentuk tulisan itu merupakan alat bukti yang diutamakan atau merupakan alat bukti yang nomor satu jika dibandingkan dengan alat-alat bukti lainnya.<sup>20</sup>

Keabsahan peralihan hak atas tanah melalui hibah yang dilakukan secara dibawah tangan tersebut memiliki kelemahan dalam pembuktiannya apabila dibawah di pengadilan, oleh sebab itu harus dibuktikan dengan surat atau akta secara tertulis oleh pejabat yang berwenang, maka sebaiknya setiap orang atau badan hukum yang melakukan perbuatan hukum dimaksud harus melakukannya di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Walaupun demikian apabila dipandang dari hukum adat, maka keabsahan perbuatan hukum melalui hibah yang dilakukan secara dibawah tangan kepada anak adalah sah menurut hukum adat.

#### **B. Kekuatan Surat Hibah Tanah Yang Di Buat Pribadi Tanpa Adanya Akta PPAT dan Notaris**

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta-merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Perubahan atas peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui hibah hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan Notaris yang memang memiliki kewenangan untuk itu menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>21</sup> Jadi peristiwa hukum hibah harus dilakukan melalui akta otentik yang dibuat oleh PPAT dan disimpan Notaris atau yang biasa disebut dengan Akta Hibah.

Berdasarkan ketentuan dalam KUHPperdata atau BW, mengatur bahwa penghibahan yang akan dilakukan harus dengan akta notaris terutama

untuk barang yang tidak bisa bergerak dan untuk barang yang bisa bergerak dapat dihibahkan langsung. Suatu hibah yang dilakukan diluar itu dianggap batal karena akta notaris tersebut merupakan syarat mutlak dari sahnya suatu hibah yang akan dilakukan dan jika hibah dibuat dengan akta dibawah tangan maka hibah itu batal.<sup>22</sup>

Pembuatan akta lewat notaris dilakukan dengan beberapa hal diantaranya, suatu latar belakang yang akan dijanjikan, identifikasi para pihak serta identifikasi objek yang akan diperjanjikan, membuat kerangka akta, kedudukan para pihak, batasan-batasan yang boleh dan tidak diperbolehkan menurut aturan hukum, hal yang dibatasi dalam pelaksanaannya serta pilihan hukum dan pilihan pengadilan dan klausula penyelesaian sengketa.<sup>23</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 KUHPperdata. Pada Pasal 1682 KUHPperdata menyatakan bahwa: "Tiada suatu penghibahan pun kecuali termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang naskah aslinya harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah." Sehubungan dengan itu maka penghibahan tanah seharusnya memiliki bukti yang sah dalam hal ini maksudnya adalah akta hibah. Pada masa dulu pemberian tanah hibah jarang sekali disertai dengan akta hibah atau suatu surat tertulis dikarenakan sikap saling percaya dan lebih mengutamakan prinsip kekeluargaan.

Selanjutnya pada Pasal 1683 KUHPperdata 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.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Perubahan atas peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran, bahwa tiap pemberian tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta PPAT, jika hibah tanah tidak dibuat oleh notaris maka tidak akan memiliki kekuatan hukum. Peraturan Pemerintah tersebut mengatur tentang cara pengalihan hak atas tanah yang dibuktikan

<sup>19</sup> Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Jakarta: Alumni, 1992, hal. 45

<sup>20</sup> *Ibid.*, hal. 36

<sup>21</sup> Lihat, Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Perubahan atas peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>22</sup> Soedharyo Soimin, *Hukum Orang dan Keluarga, "Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, dan Hukum Adat edisi revisi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal. 91

<sup>23</sup> Yogi Hanapiah dkk, *Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Notaris*, Jurnal Unissula, Volume 5 No 1 Januari 2018, Hlm. 113

dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT, hal ini untuk dijadikan dasar pendaftaran tanah bagi setiap orang atau badan hukum.

Pasal 37 menyatakan bahwa:

- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, 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.
- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara 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.

Dengan kata lain bahwa setiap bidang tanah yang akan dilakukan pendaftaran hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan, dapat dibuktikan dengan suatu akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, namun pada kenyataan dalam kehidupan masyarakat saat ini, masih terjadi suatu bentuk peralihan hak atas tanah melalui hibah yang tidak dibuktikan dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, namun hanya didasarkan pada surat hibah dibawah tangan yang dilakukan antara pemberi hibah dan penerima hibah, bahkan terjadi secara lisan.

Jika pemberian hibah hanya dilakukan dengan surat di bawah tangan, maka hibah peralihan hak kepemilikan secara yuridis tersebut baru berlaku saat sudah dibuat suatu Akta Hibah di hadapan Notaris/PPAT yang berwenang. Jika hibah dibuat tanpa menggunakan akta otentik dan tanpa persetujuan ahli waris yang lain maka ketika ahli waris yang tidak menyetujui akta hibah tersebut mengajukan pembatalan dengan cara gugatan maka isi dari akta hibah yang dibuat dengan tidak menggunakan akta otentik tersebut tidak mengikat para pihak lagi.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1005 KUHPerdara Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 KUH

Perdata) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 KUHPerdara) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian.<sup>24</sup>

Lebih lanjut dalam Pasal 1686 KUHPerdara dikatakan bahwa hak milik atas benda-benda yang telah sah dihibahkan baru dapat sepenuhnya berpindah kepada penerima hibah apabila penyerahannya sesuai dengan Pasal 617 KUHPerdara, yaitu dengan dibuat dalam bentuk akta otentik. Berdasarkan KUHPerdara proses penghibahan harus melalui akta Notaris:

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Yang berarti dalam sistem publikasi di Indonesia bukan pendaftaran yang menentukan beralihnya hak melainkan sahnyanya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta otentik PPAT dan Notaris.<sup>25</sup>

Dari penjelasan di atas, dapat dilihat betapa pentingnya peranan suatu akta otentik 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>26</sup>

Suatu Akta Hibah dapat menjadi dasar yang begitu penting dalam suatu proses hukum karena Akta Hibah merupakan suatu akta yang memenuhi ciri dari akta otentik. Ciri yang dimaksud yaitu dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, yang dibuat di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuat. 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 materiil.

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

<sup>24</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, Hlm. 99-100.

<sup>25</sup> 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>26</sup> Freddy Harris and Leny Helena, *Notaris Indonesia* (Jakarta: Linta Cetak Djaja, 2017.), hlm. 65.

mendaftar 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 mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.<sup>27</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 18 Tahun 2021, pemberian hibah berupa tanah baik atas tanah yang sudah didaftarkan (sudah bersertifikat) atau tanah yang belum didaftarkan (belum bersertifikat) harus menggunakan akta otentik 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 di kemudian 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 KUHPPerdata tersebut tetap digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yakni dibuat dan ditandatangani oleh notaris.<sup>28</sup>

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.<sup>29</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 sertifikat 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 menyangkut letak, batas, dan luas bidang tanah atau obyek hak; dan
3. Kepastian hak atas tanah.<sup>30</sup>  
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 KUHPPerdata. 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) KUHPPerdata);
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 KUHPPerdata);
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 KUHPPerdata); dan
4. Hibah atas benda tidak bergerak menjadi batal jika tidak dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUHPPerdata).

<sup>27</sup> Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>28</sup> Christmasco, "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang," hlm. 41.

<sup>29</sup> Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, hlm. 112.

<sup>30</sup> Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kasus pembatalan hibah bisa terjadi dikarenakan pihak pemberi hibah tidak memenuhi persyaratan seperti orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, sehat dan berakal tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak sepertiga dari harta bendanya kepada orang lain atau pada suatu lembaga untuk dimiliki. Pemberi yang dilakukan di hadapan dua orang saksi dan harta yang dihibahkan haruslah merupakan hak milik si pemberi hibah.

Pasal 212 KHI (Kompilasi Hukum Islam) mengatur bahwa: "Hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali Hibah orangtua kepada anaknya". Berdasarkan ketentuan hukum ini, sangat tegas dijelaskan bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali kecuali hibah dari orangtua kepada anaknya, artinya kebolehan menarik kembali hibah hanya berlaku bagi orangtua yang menghibahkan sesuatu kepada anaknya dimaksudkan agar orangtua dalam memberikan hibah kepada anak-anaknya memperhatikan nilai-nilai keadilan.

Sementara itu dalam pasal 1688 KUHPerdara, menyatakan bahwa suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dalam 3 hal sebagai berikut : (1) Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan; (2) Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah; (3) Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan;

Pencabutan dan pembatalan hibah ini, hanya dapat dimintakan oleh penghibah dengan jalan menuntut pembatalan hibah yang diajukan ke pengadilan negeri, supaya hibah yang telah diberikan itu dibatalkan dan dikembalikan kepadanya. Tuntutan hukum tersebut, gugur dengan lewat waktunya satu tahun, terhitung mulai hari terjadinya peristiwa-peristiwa yang menjadi alasan tuntutan itu, dan dapat diketahuinya hal itu oleh si penghibah. Tuntutan hukum tersebut, tidak dapat dimajukan oleh si penghibah terhadap para ahli warisnya si penerima hibah, maupun oleh para ahli warisnya si penghibah terhadap si penerima hibah, terkecuali dalam hal yang terakhir, jika tuntutan itu telah dimajukan oleh si penghibah, ataupun jika orang ini telah meninggal di dalam waktu satu tahun setelah terjadinya peristiwa yang dituduhkan. Dalam ketentuan ini terkandung maksud bahwa apabila si penghibah sudah

mengetahui adanya peristiwa yang merupakan alasan untuk menarik kembali atau membatalkan hibahnya, namun ia tidak melakukan tuntutan hukum dalam waktu yang cukup lama itu (satu tahun), ia dianggap telah mengampuni si penerima hibah.<sup>31</sup>

Dalam KUHPerdara telah dijelaskan bahwa hibah yang telah diberikan tidak dapat ditarik kembali. Namun pemberi hibah dapat mengajukan gugatan pembatalan hibah apabila penerima hibah telah melakukan hal-hal seperti yang tercantum dalam pasal 1688 KUHPerdara. Pemberi hibah dapat mengajukan pembatalan hibah dan dapat dibuktikan di Pengadilan. Undang-undang tidak mengatur secara sistematis akibat dari kebatalan. Pada umumnya akibat dari suatu kebatalan adalah berlaku surut dan kembali pada keadaan semula.<sup>32</sup> Sebagai perbandingan, dalam hukum Islam sudah diatur beberapa hibah yang tidak dapat ditarik kembali, diantaranya:

1. Pemberian yang diberikan kepada orang yang berhubungan dengan orang yang memberi dalam rangka ikatan yang terlarang (kawin-mengawini)
2. Hibah dari seorang suami kepada istrinya atau hibah dari seorang istri kepada istrinya.
3. Jika pemberi atau penerima hibah meninggal dunia.
4. Jika barang yang dihibahkan telah hilang atau hancur.
5. Barang yang dihibahkan sudah dipindah tangankan oleh penerima hibah contohnya seperti diperjual belikan.
6. Barang yang dihibahkan telah bertambah nilainya.
7. Jika pemberi hibah telah menerima imbalan dari apa yang telah ia hibahkan.
8. Jika pemberian hibah itu dengan tujuan keagamaan, karena itu disebut dengan sedekah bukan hibah.<sup>33</sup>

Mengenai hibah orang tua kepada anaknya yang dapat dibatalkan atau ditarik kembali dalam pandangan ulama terdapat pendapat yang berbeda, khususnya diantara Imam Syafi'i. Imam Syafi'i dan mayoritas ulama lainnya berpendapat bahwa orang tua boleh dan berhak jika ingin menarik kembali harta yang telah dihibahkan kepada anaknya. Hal ini seperti yang termaktub dalam kitab al-Umm yang artinya: "Tidak boleh bagi si pemberi hibah menarik kembali apa yang telah ia hibahkan kecuali orang tua kepada anaknya."<sup>34</sup>

Pasal 1666 KUHPerdara merumuskan bahwa hibah itu merupakan perjanjian sepihak yang tidak

<sup>31</sup> Chairuman Pasaribu, dkk, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika Jakarta, 1994, hlm. 133

<sup>32</sup> Lihat, Pasal 1451 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>33</sup> *Ibid.*, *Pokok-Pokok Hukum Islam II*..., hlm. 64-65

<sup>34</sup> Abu Abdillah bin Muhammad Idris al-Syafi'i, *al-Umm*, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t), hlm. 630

dapat ditarik kembali kecuali atas persetujuan dari penerima hibah. Dalam KUHPerdara Pasal 1668 disebutkan barang-barang yang boleh dihibahkan yaitu barang yang sudah ada ketika penghibahan itu terjadi.<sup>35</sup> Poin-poin yang termasuk dalam perjanjian hibah, yaitu:

- a. Adanya pemberi dan penerima hibah. Untuk melakukan hibah, perlu adanya pemberi hibah yang masih hidup pada saat pemberian hibah tersebut dan penerima hibah yang masih hidup juga pada saat menerima hibah.
- b. Pemberi hibah memberikan barang kepada penerima hibah. Barang yang diberikan bisa berupa benda yang bergerak maupun benda yang tidak bergerak.
- c. Pemberian hibah semasa hidup. Penghibahan hanya dapat dilakukan pada saat pemberi dan penerima hibah masih hidup. Jika terjadinya penghibahan disaat pemberi atau penerima hibah meninggal maka penghibahan tidak pernah terjadi.
- d. Diberikan dengan cuma-cuma. Pemberi hibah tidak boleh mengharapkan imbalan atau bentuk ganti rugi lainnya ketika memberikan hibah kepada penerima hibah atau imbalan dari pihak lainnya.
- e. Pemberian hibah tidak dapat dibatalkan atau ditarik kembali. Hibah tidak dapat dibatalkan atau ditarik kembali tetapi dalam KUHPerdara ada terdapat ketentuan-ketentuan yang dapat membatalkan atau menarik kembali hibah yang telah diberikan.

Dalam pembagian warisan atau pemberian hibah sengketa yang timbul ketika penghibahan terjadi apabila ada pihak merasa dirugikan. Pihak yang biasanya merasa dirugikan yaitu pihak yang ikut mempunyai harta benda atau pihak yang nantinya akan mewarisi harta benda tersebut maka pelaksanaan pemberian hibah dianggap tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh ahli waris dan dapat menyebabkan percekocokan antara penerima hibah dan ahli waris.<sup>36</sup>

Hibah yang orang tua berikan kepada anaknya dapat dibatalkan atau ditarik kembali dikarenakan penghibahan yang dilakukan itu tidak bersifat mutlak, dimana harta yang telah dihibahkan kepada anaknya tidak menjadi milik anaknya karena tidak adanya perlindungan hukum mengenai harta atau barang yang telah orang tua hibahkan kepada anaknya. Demikian juga hibah yang dilakukan hanya berdasarkan surat dibawah tangan, tanpa

adanya Akta Notaris sangat rentan untuk dapat dibatalkan, karena kekuatan hukumnya sangat lemah.

Hibah juga dapat dibatalkan atau ditarik kembali jika si pemberi hibah telah meninggal dunia dan harta warisan yang ditinggalkan tidak dapat memenuhi bagian mutlak (*legitime portie*) yang seharusnya didapatkan oleh ahli warisnya seperti yang tertuang dalam Pasal 924 bahwa: "Semua hibah yang diberikan sewaktu masih hidup tidak dibolehkan untuk dikurangi kecuali jika harta yang sudah diwasiatkan atau diwariskan tidak cukup untuk menjamin bagian mutlak (*legitime portie*). Jika hibah tersebut harus dikurangi maka pengurangannya dimulai dari hibah yang paling akhir diberikan."<sup>37</sup>

Dari keseluruhan sifat, bagian legitime portie ada dua hal, yaitu:

1. Legitimaris dapat menuntut pembatalan jika pewaris melakukan hal-hal yang merugikan bagian mutlak (*legitime portie*).
2. Pewaris tidak boleh membuat ketetapan (*beschikken*) mengenai bagian mutlak tersebut.<sup>38</sup>

Adapun penghibahan yang dapat dibatalkan atau ditarik kembali selain penghibahan yang orang tua berikan kepada anaknya yaitu hibah yang memiliki beberapa alasan. Ditentukan dalam pasal 1688 KUHPerdara, yaitu:

1. Apabila tidak terpenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan
2. Jika penerima hibah melakukan kesalahan atau membuat kejahatan yang tujuannya untuk mengambil nyawa pemberi hibah
3. Jika pemberi hibah jatuh miskin dan penerima hibah menolak untuk memberikan nafkah kepadanya.<sup>39</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Surat Hibah di bawah tangan pengaturannya dapat dilihat pada Pasal 1874 KUHPerdara, bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat yang berkompeten. Selain dalam KUHPerdara, terdapat juga ketentuan yang tidak tertulis dalam Hukum Adat maupun pengaturan dalam Hukum Islam. Dalam

<sup>35</sup> M. Idris Ramulyo, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam dengan Kewarisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2016), hlm. 154

<sup>36</sup> Nila Manda Sari, Yunanto, "Cacat Hukum Dalam Hibah Sebagai Perjanjian Sepihak Dan Implikasinya", Notarius, 11 (1) 2018, hlm. 103

<sup>37</sup> KUHPerdara Pasal 924

<sup>38</sup> Laurences Aulina. "Legitime Portie (Bagian Mutlak) Dalam KUH Perdata". *Kenny Wiston Law Office*. 2020

<sup>39</sup> Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kompilasi Hukum Islam (KHI) memiliki kesamaan dalam menentukan rukun dan syarat hibah, tetapi untuk memiliki kekuatan hukum bagi penerima hibah diperlukan bukti yang sah sesuai dengan peraturan di dalam KUH Perdata yang mensyaratkan hibah sah dengan bukti akta Notaris.

2. Surat hibah tanah yang di buat pribadi tanpa adanya Akta PPAT dan Notaris tidak memiliki kekuatan hukum. Sesuai ketentuan bahwa keabsahan surat hibah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan Notaris. Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1682 KUHPerdata, serta PP No. 18 Tahun 2021 Perubahan atas peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa hibah harus dibuat secara tertulis. Akibatnya jika peralihan hak milik atas tanah melalui hibah hanya dilakukan dengan akta dibawah tangan atau surat secara pribadi saja tidak memiliki jaminan kepastian hukum. Bahkan penghibahan tersebut dapat dibatalkan, walaupun penghibahan tersebut dilakukan antara orang tua dan anak.

#### B. Saran

1. Walaupun di dalam ketentuan Hukum Adat dan Kompilasi Hukum Islam tidak diharuskan dengan akta PPAT atau Notaris tetapi disarankan kepada masyarakat yang akan melaksanakan hibah dibawah tangan sebaiknya melakukan upaya peralihan akta dibawah tangan tersebut sesuai dengan ketentuan, prosedur dan syarat yang diatur dalam KUHPerdata agar memiliki kepastian hukum bagi si penerima hibah dan dibuat secara akta PPAT atau sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.
2. Mengingat bahwa surat hibah dibawah tangan yang dibuat tanpa adanya Akta Notaris sangat rentan untuk dapat dibatalkan, karena kekuatan hukumnya sangat lemah. Disarankan kepada masyarakat yang akan melakukan peralihan hak milik tanah melalui hibah, karna hukum hibah adalah hukum yang tidak memaksa dan hibah tanah adalah pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan dengan cara sukarela tanpa adanya kontraprestasi maka sebaiknya dilakukan dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku

Anshori Abdul Ghofur., *Filsafat Hukum Hibah dan Wasiat di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011.

Aprilianti dan Kasmawati, 2022, *Hukum Adat Di Indonesia*, Penerbit Pustaka Media Bandar Lampung.

Aulina Laurences. "Legitime Portie (Bagian Mutlak) Dalam KUH Perdata". *Kenny Wiston Law Office*. 2020.

Chairuman and Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam (tanpa tahun)*.

Dahlan Abdul Aziz., *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta: PT. Ichtiar Van Hoeve, 1996.

E. Suparman, 2007, *Hukum Waris Indonesia Dalam Prespektif Islam, Adat, dan BW*. Bandung: Rafika Aditama.

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, 2017).

Muhammad Azzam dan Abdul Azis, *Fiqih Muamalat*, Jakarta: Amzah 2010.

Nilu Manda Sari, Yunanto, "Cacat Hukum Dalam Hibah Sebagai Perjanjian Sepihak Dan Impilkasinya", *Notarius*, 11 (1) 2018

Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, Volume 1, Bandung: Pustaka Stia, 2001.

Ramulyo M. Idris., *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam dengan Kewarisan Menurut Kitab UndangUndang Hukum Perdata (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2016.

Samudera Teguh, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Jakarta: Alumni, 1992.

Siska Lis Sulistiani. 2021, *Hukum Adat Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta.

Soedharyo Soimin, *Hukum Orang dan Keluarga*, "Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, dan Hukum Adat edisi revisi", (Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Sutedi Adrian., *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007

##### B. Jurnal

Ghita Aprilian Tulenan, *Lex Kedudukan Dan Fungsi Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris*, *Administratum II*, Nomor 2, June 2014.

Yogi Hanapiah dkk, *Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Notaris*, *Jurnal Unissula*, Volume 5 Nomor 1 Januari 2018.

##### C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang Undang Hukum Perdata  
(KUHPerdata).

Kompilasi Hukum Islam (KHI)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021  
Perubahan atas peraturan pemerintah Nomor  
24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
Tentang Pendaftaran Tanah.

