

KEDUDUKAN AKTA HIBAH DALAM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MENURUT KUHPERDATA ¹

Oleh :

Jodelfia Topuh ²

Muhammad Hero Soepeno³

Meylan Masye Maramis⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi aturan hibah itu sendiri sebagai alat bukti kepemilikan dan untuk mengetahui penyelesaian sengketa hibah atas tanah dipengadilan. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Hibah dapat menjadi alat bukti kepemilikan melalui akta hibah yang dibuat oleh PPAT, akta hibah merupakan akta otentik yang memberikan pembuktian sempurna, yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa hak atas tanah itu wajib untuk didaftar. 2. Sengketa hibah atas tanah yang dapat diselesaikan di pengadilan yaitu dengan mengajukan gugatan pembatalan hibah, gugatan ini dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara, atau Pengadilan Agama.

Kata Kunci : *akta hibah, hak atas tanah*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Adanya hukum yang berlaku dapat mengontrol setiap aspek kehidupan dalam bermasyarakat, tetapi tidak menutup kemungkinan dalam kehidupan bermasyarakat sehari-hari sering timbul hal-hal yang tidak dapat dihindari seperti perselisihan antar para pihak maupun perselisihan yang sering kita jumpai seperti perselisihan di dalam keluarga, perselisihan yang dimaksudkan yang sering terjadi didalam keluarga yaitu mengenai peralihan harta kekayaan dari orang tua kepada anak-anaknya dalam bentuk hibah. Secara hukum, hibah di Indonesia telah diatur dalam KUHPERdata Buku III Tentang Perikatan dimulai pada Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693.

Pada setiap kehidupan bermasyarakat akan dijumpai suatu perbedaan antara tingkah laku dengan hal-hal yang dikehendaki oleh kaidah hukum, ada suatu keadaan yang tidak dapat dihindari dikarenakan adanya perbedaan kepentingan. Perbedaan tersebut dapat menimbulkan perselisihan atau ketegangan satu sama lain, hal ini pula dapat terjadi dalam keluarga. Permasalahan yang seringkali timbul dalam suatu keluarga yaitu berkaitan dengan harta kekayaan, terutama peralihan hak dalam bentuk hibah dari orang tua kepada anak-anaknya.

Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana seorang penghibah, diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan seorang penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup, hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada.⁵ Hibah merupakan perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan yang sengaja dialihkan kepada pihak lain, pemindahan hak dilakukan ketika pemegang hak masih hidup dan juga termasuk sebagai perbuatan hukum yang bersifat tunai, kecuali dalam hibah wasiat.⁶ Hibah juga merupakan pemberian yang dilakukan secara sukarela dengan mengalihkan hak atas sesuatu kepada pemilik lain, contoh sederhananya seperti rumah ini kami terima dari paman.⁷

Perbuatan hibah berbeda dengan sebuah pewarisan, hibah terjadi pada saat seorang pemberi hibah masih hidup ketika pelaksanaan pemberian hibah dilakukan, sedangkan pewarisan dilakukan atau terjadi karena meninggalnya seseorang dan meninggalkan harta kekayaan. Pemberian hibah juga hanya bisa dilakukan atas benda-benda yang sudah ada, apabila dilakukan terhadap benda-benda yang baru ada maka hibah menjadi batal,⁸ obyek hibah yaitu meliputi baik benda-benda bergerak maupun atas benda-benda tidak bergerak.

Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) menyebutkan bahwa hibah merupakan pemberian oleh seseorang kepada lainnya secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan seorang penerima hibah yang menerima

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 19071101099

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1666 dan Pasal 1667.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 333.

⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia.

⁸ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 95. ⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

penyerahan itu.⁵ Setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3/Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu tentang pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, serta untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁹

Akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat karena apa yang tertulis dalam akta itu harus dianggap benar adanya dan dipercaya oleh hakim. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian mengenai akta otentik dimana akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat.¹⁰

Akta otentik juga dapat dijadikan bukti terkait adanya suatu perbuatan hukum tertentu baik mengenai suatu hak atas tanah dan juga mengenai hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana diatur dalam Pasal 1686 KUHPerdata yang menyatakan suatu hibah tidak beralih kepada penerima hibah selain dilakukan dengan penyerahan meskipun hibah diterima secara sah. Akta hibah yang dapat mengesampingkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah terkait sengketa kepemilikan berdasarkan putusan pengadilan negeri.⁸

Menurut ketentuan Pasal 20 Ayat 1 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang berbunyi “Hak milik adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, juga hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain” yang dimaksud dengan hak milik disini, yaitu hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah.¹¹

Contoh kasus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi nomor 236/Pdt.G/2022/PN.Bks, Para penggugat yaitu

Rostiana Sutarmi, Dinda Magasari Saragih, Ninda Imbarsari Saragih, Sarah Pistasari Saragih, Sri Wahyuni, sedangkan yang tergugatnya yaitu S. Naftaliwens Saragih, berdasarkan kronologi kejadian yang terjadi terdapat sebidang tanah di desa Jakasampurna seluas 245 m (Dua Ratus

Empat Puluh Lima Meter Persegi) terletak di jalan Rajawali Raya B17 RT.004/RW.005 Kelurahan/Desa Jakasampurna, Kecamatan Bekasi, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Tanah tersebut merupakan peninggalan dari Alm. Japendi saragih dalam hal ini merupakan suami dan juga ayah dari para Penggugat dan Tergugat 1 yaitu pada waktu semasa hidupnya Japendi Saragih telah menghibahkan sebidang tanah tersebut kepada salah satu anaknya yaitu S. Naftaliwens Saragih berdasarkan Surat Hibah Nomor 90/2015 yang dikeluarkan oleh PPAT Djansiar S.H. dan juga sudah mendapatkan persetujuan dari isteri dan semua anaknya yang menandatangani Surat Hibah tersebut yaitu yang menandakan bahwa mereka menyetujui sebidang tanah tersebut sudah diberikan kepada S. Naftaliwens Saragih dan juga peralihan hak dari Japendi Saragih kepada S. Naftawilens Saragih sebagaimana tercatat pada SHM No 6557/Jakasampurna dengan luas 245 m (Dua Ratus Empat Puluh Lima), pada tahun 2021 Japendi Saragih meninggal dunia, dan pada tahun yang sama juga sebidang tanah tersebut telah dijual oleh S. Naftawilens Saragih kepada Jan Bastian Sunaryanto dengan harga Rp. 650.000.000 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang dibuat didalam AJB Nomor 28 tertanggal 21 Juli 2021, yang pada dasarnya terjadi jual beli tersebut telah sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana mestinya, dalam hal ini para penggugat tidak terima kalau sebidang tanah tersebut dijual oleh S. Naftawilens Saragih kepada Jan Bastian

Suryono dengan alasan sebidang tanah tersebut merupakan harta warisan Alm. Japendi Saragih, para penggugat memberikan dalil bahwa tanah tersebut merupakan harta warisan peninggalan dari Alm. Japendi Saragih dan harus mendapatkan persetujuan dari para penggugat apabila ingin menjual tanah tersebut. Padahal waktu penandatanganan Akta Hibah tersebut para penggugat setuju dan juga memberikan tanah tersebut kepada S. Naftawilens Saragih.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hibah sebagai alat bukti kepemilikan?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa hibah atas tanah di pengadilan?

⁹ <https://e-journal.fh.unmul.ac.id>.

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. ⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹¹ <https://www.pta-banten.go.id>.

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam menyusun penulisan ini adalah metode penelitian normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hibah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan

Dalam Pasal 1666 KUHPerdara berbunyi “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana seorang penghibah diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan seorang penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup.”¹² Hibah merupakan suatu bentuk perjanjian cuma-cuma yang tunduk pada syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sahnya suatu proses hibah menentukan pula sahnya hak yang nantinya dimiliki oleh seorang penerima hibah.¹³ Dalam hukum positif, mengenai hibah diatur dalam Pasal 1666-Pasal 1693 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian hibah terdapat dalam Pasal 1666 KUHPerdara, yaitu suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu, undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.¹⁴

Hibah dapat menjadi alat bukti kepemilikan melalui akta hibah yang dibuat oleh PPAT, akta hibah merupakan akta otentik yang memberikan pembuktian sempurna.¹⁵

Berikut syarat dan tata cara hibah berdasarkan KUHPerdara:

1. Pemberi hibah harus sudah dewasa, yakni cakap menurut hukum, kecuali dalam hak yang ditetapkan dalam bab ke satu KUHPerdara (Pasal 1677 KUHPerdara).
2. Suatu hibah harus dilakukan dengan suatu akta notaris yang aslinya disimpan oleh notaris (Pasal 1682 KUHPerdara).
3. Suatu hibah mengikat seorang penghibah atau menerbitkan suatu akibat mulai dari penghibahan dengan kata-kata yang tegas yang diterima oleh seorang penerima hibah (Pasal 1683 KUHPerdara).

4. Penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang berada dibawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang melakukan kekuasaan orang tua (Pasal 1685 KUHPerdara).¹⁶

Hibah diatur dalam pasal 1666 sampai dengan pasal 1693 KUHPerdara, menghibahkan sesuatu harta kekayaan atau benda kepada orang lain memang hak dari seorang pewaris sebagai pemilik atas benda atau harta kekayaan tersebut, namun peraturan menghendaki agar harta kekayaan yang tersedia untuk pewaris itu saja tidak boleh yang tersedia bagi pewaris. Bagian tertentu dari harta kekayaan yang termasuk bagian yang tersedia dimaksudkan sebagai bagian bebas, hanya terhadap bagian bebas atau yang tersedia saja undang-undang memberikan kebebasan kepada pewaris untuk membuat suatu ketetapan yang dikehendaknya, contohnya menghibahkan atau menghibah-wasiatkan, tujuan tersebut dalam menetapkan *legitime portie* untuk menghindarkan serta melindungi ahli waris dari kecenderungan pewaris menguntungkan orang lain, oleh karena itu terhadap bagian yang tidak tersedia atau bagian mutlak.

Hibah itu dalam hukum adat dikenal dengan “beri-memberi” atau be-ulah be-atei (berkaryahati) yang memiliki makna memberi orang lain barang-barang untuk menunjukkan belas kasih, harga menghargai, tanda langit, 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.¹⁷ Misalnya barang ringan adalah uang belanja, bahan makanan, pakaian, perhiasan, alat rumah tangga dan lain-lain. Menjadi adat kebiasaan anggota masyarakat untuk menyampaikan buah tangan ketika bertamu pada kenalan. Pada umumnya karya budi perseorangan ini tidak mengharap adanya balasan yang langsung, namun sekedar untuk menunjukkan harga diri, agar dipuji dan tahu adat.

Untuk beri-memberi barang berat, misalnya tanah dapat terjadi dalam hubungan kekerabatan atau dikarenakan balas budi dalam hubungan ketetanggaan 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

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹³ <https://ejurnal.untag-smd.ac.id>.

¹⁴ Sediono Tjondronegoro, Dua Abad Penguasaan Tanah, Gramedia, Jakarta, 2004, hlm. 35.

¹⁵ <https://onsearch.id>.

¹⁶ *Ibid*.

¹⁷ Hilman Hadikusuma, Hukum Perjanjian Adat, (Bandung: Alumni, 1979), hlm. 70.

adat tidak boleh diberikan kepada seseorang yang tidak pada tempatnya.¹⁸ Pemberian hibah ini tidak memerlukan persetujuan ahli waris namun tidak boleh merugikan ahli waris dari seorang penghibah.¹⁹ Hibah merupakan perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan yang sengaja dialihkan kepada pihak lain. Pemindahan hak dilakukan ketika pemegang hak masih hidup, berupa tunai maupun hibah wasiat.²⁰

Syarat-syarat hibah untuk melakukan hibah, diantaranya:

1. Pemberi dan penerima hibah
Hibah hanya dapat dilakukan diantara orang-orang yang masih hidup, selain itu semua orang pada dasarnya boleh memberikan dan menerima hibah kecuali mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak mampu untuk itu. Anak-anak dibawah umur juga tidak boleh menghibahkan sesuatu kecuali dalam hal yang ditetapkan dalam Bab VII Buku Pertama KUHPerdota.
2. Barang yang dihibahkan
Penghibahan hanya boleh dilakukan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi, jika barang itu belum ada, maka penghibahan tersebut menjadi batal.
3. Dilakukan dengan akta notaris atau PPAT
Hibah secara prinsip harus dilakukan dengan suatu akta notaris yang naskah aslinya disimpan oleh notaris. Namun untuk khusus hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, hibah tanah dan bangunan harus dituangkan dalam sebuah akta PPAT, yaitu akta hibah, jadi bila seorang kakak ingin menghibahkan tanah dan bangunan kepada adiknya, hibah wajib dibuatkan akta hibah oleh PPAT. Secara garis besar, langkah untuk hibah tanah dan bangunan sebagai berikut :

1. Pembuatan akta hibah oleh PPAT
Pembuatan akta hibah ini dihadiri oleh para pihak (pemberi dan penerima hibah) dan disaksikan minimal dua orang saksi yang memenuhi syarat.
2. Akta hibah didaftarkan ke kantor pertanahan
Kemudian akta hibah setelah ditandatangani, PPAT wajib menyampaikan akta dan

dokumen-dokumen terkait ke kantor pertanahan untuk didaftarkan maksimal 7 hari sejak ditandatangani. PPAT lalu menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai yang telah disampaikannya akta itu kepada para pihak indonesia telah memiliki undang-undang nasional yang mengatur mengenai pertanahan. yaitu dalam undang-undang pokok agraria (uupa) selama lebih dari 5 tahun. ada banyak aturan aturan pertanahan di indonesia yang tentu saja mencakup bermacam-macam hak atas tanah.

Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.²¹ Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat pada tingkatan tertinggi menguasai tanah, yang dikenal dengan sebutan hak menguasai negara atas tanah. Wewenang hak menguasai negara atas tanah disebutkan dalam Pasal (2) UUPA, yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Bersumber dari hak menguasai negara atas tanah melahirkan hak atas tanah. Hal ini disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu: "Atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 telah ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum." Negara atas dasar hak menguasai berwenang menentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi atau hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang per orang warga negara indonesia, orang asing yang berkedudukan di indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan diindonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di indonesia.

¹⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Filsafat Hukum Hibah dan Wasiat di Indonesia*, UGM Press, 2011, hal. 63.

¹⁹ Subekti, *Hukum Adat Indonesia dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*, cetakan ke-3 (Bandung: Alumni, 1983), hal. 65.

²⁰ <https://Fakultas Hukum Universitas Patimura/ Pengertian Hibah>.

²¹ <https://Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara/Hak-Hak Atas Tanah>.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.²²

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk dapat mempergunakan atau juga dapat mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah juga berbeda dengan hak penguasaan atas tanah, peralihan hak atas tanah itu juga merupakan berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang dahulu kepada pemegang hak yang sekarang, dalam hal ini peralihan hak atas tanah memiliki dua cara yaitu beralih dan dialihkan. Beralih yaitu dapat disebutkan untuk menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh pemiliknya, misalnya dapat melalui pewarisan, sedangkan kalau dialihkan menunjuk kepada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya dapat melalui jual beli. Agar hak atas tanah dapat beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka diperlukan juga suatu perbuatan hukum lain, yaitu perbuatan hukum yang berbentuk penyerahan yuridis atau dapat disebut balik nama. Penyerahan yuridis yang dimaksudkan disini yaitu bertujuan untuk memperkuat hak-hak dari seorang pembeli sebagai pemilik yang baru, sehingga dapat mencegah terjadinya kesalahan dan juga dapat mengurangi perselisihan antar kedua pihak, karena sudah terlebih dahulu dilakukan peralihan hak atas tanah secara hukum. Yaitu bukti hak atas tanah yang sudah berlaku.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk dapat memakai suatu bidang tanah dengan maksud untuk memenuhi kebutuhan dari pemegang hak tersebut, sedangkan kalau tujuan dari pemakaian tanah pada umumnya ada dua yang perlu diketahui yaitu untuk diusahakannya pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan, selanjutnya tanah dapat dipakai sebagai tempat untuk membangun gedung, jalan, lapangan dan juga lain sebagainya. Hak atas tanah juga dapat diberikan kepada semua orang tidak terkecuali, baik itu sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Hak-

hak atas tanah yang dimaksudkan memberikan wewenang untuk dapat mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian juga halnya tubuh bumi air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut, dalam batasannya menurut UUPA dan juga peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dapat juga dialihkan kepada pihak yang lain, salah satu bentuk pemindahan hak atas tanah adalah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemecahan bidang tanah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, dan juga hibah wasiat.²³

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997/Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. PP ini berlaku mulai 2 februari 2021 dan mengatur berbagai hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah juga mempunyai syarat sahnya suatu peralihan hak atas tanah melalui jual beli, yaitu dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu:

1. Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi pertama persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah terlebih dahulu.
2. Syarat sahnya suatu peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu pertama syarat materil dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, dan tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa.²⁴

Tiap-tiap hak yang beralih memiliki persyaratan yang tersendiri, dimana hak-hak atas tanah dalam hukum agraria nasional sebagian diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 53 UUPA, kalau dilihat segi asal tanah, maka hak atas tanah dapat dibedakan dalam dua bentuk:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer merupakan hak atas tanah yang dapat dimiliki atau di kuasai secara langsung (original) oleh seseorang atau badan hukum dengan jangka waktu, lama dapat di pindah tangankan kepada orang lain dan dapat beralih kepada ahli warisnya, hak ini terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

²² Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia, 2015, Hal. 28.

²³ Boedie Harsono, *Hak Atas Tanah*, Cetakan Kesembilan Edisi Revisi Jakarta: Djambatan, 2003, Hal. 228.

²⁴ <https://e-journalUNSRAT6.ac.id>.

2. Hak-hak yang bersifat sekunder yakni hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, macam-macam hak atas tanah ini meliputi hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik.²⁵

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 53 UUPA kalau di kelompokkan menjadi tiga bidang yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap yakni hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru.
2. Hak atas tanah yang akan di tetapkan dengan Undang-Undang yakni hak atas tanah yang akan lahir kemudian hari, yang akan di tetapkan dengan Undang-Undang.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara yakni hak atas tanah ini sementara dalam waktu yang singkat akan di hapuskan di karenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Pada dasarnya semua hak-hak atas tanah ini, pada prinsipnya dapat beralih kepada para waris, akan tetapi hak yang berifat sekunder sesuai dengan sifat hak yang berasal dari pihak lain dan haknya sangat terbatas sampai pada waktu yang ditetapkan, untuk beralihnya harus sesuai dengan syarat-syarat tertentu. Sedangkan untuk hak yang bersifat primer seperti hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA "Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6"²⁶

Berikut ini yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997/Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menetapkan bahwa hak atas tanah itu wajib untuk didaftar. Yang dimaksud pendaftaran tanah untuk pertama kalinya melalui pendaftaran tanah secara sporadik, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sporadik yaitu merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Selanjutnya pendaftaran tanah secara sistematis

yang dapat menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Yang dimaksudkan mengenai pendaftaran tanah secara sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan yang diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana.²⁷

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997/Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang dimaksud dengan sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.²⁸

Berikut merupakan jenis-jenis bukti kepemilikan tanah selain sertifikat:

1. Girik
Girik adalah surat tanah yang digunakan untuk keperluan perpajakan, hanya saja sebagian masyarakat menganggap surat ini sebagai bukti kepemilikan atas tanah. Tanah dengan surat tersebut, lazim dikenal
2. Letter C
Letter C adalah dokumen tanah tradisional yang ada sejak zaman kolonial Belanda, dokumen ini dijadikan sebagai catatan perpajakan dan keterangan identitas atas tanah.
3. Petok D
Surat kepemilikan tanah ini biasanya dibuat oleh kepala desa dan camat setempat. Dimasa lalu tepatnya sebelum UUPA disahkan, Petok D menjadi alat bukti kepemilikan tanah yang setara dengan sertifikat, karena itu statusnya juga surat tanah jaman dulu.
4. Surat Hijau
Sebagian besar masyarakat Indonesia mungkin asing dengan istilah Surat Hijau atau Surat Ijo. Surat Ijo adalah Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang diberikan kepada orang yang menyewa lahan milik pemerintah kota.
5. Pipil Tanah
Selain girik dan petok D, ada pula surat Pipil yang dikenal sebagai salah satu dokumen legalitas pertanahan tradisional selain

²⁵ Supriadi, Hukum Agraria, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), Hal 64.

²⁶ I Ketut Sudiarta, Diktat Hukum Agraria, (Bali: Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2017).

²⁷ <https://ejournal.unsrat.ac.id>.

²⁸ <https://www.hukumonline.com>.

sertifikat. Sejatinya Pipil tanah adalah surat tanda pembayaran pajak sebelum tahun 1960, atau sebelum terbitnya UUPA. Pipil tanah cukup populer di Bali, karena dokumen ini dianggap sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah adat oleh masyarakat sekitar, namun sama halnya dengan girik dan petok D saat ini status pipil berubah menjadi surat tanah tradisional informal yang harus dikonversi menjadi SHM atau SHGB.

6. Eigendom Verponding

Pada zaman kolonial Belanda, hak kepemilikan atas tanah dikenal dengan istilah eigendom. Hak tersebut dibedakan dalam dua jenis, yaitu eigendom biasa dan eigendom verponding.

7. Tupi Tanah

Tupi tanah adalah istilah dalam bahasa Jawa untuk surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB). Banyak orang yang menganggap bahwa tupi tanah adalah bukti kepemilikan tanah, pasalnya melalui dokumen ini mereka dikenakan pajak atas kepemilikan tanah. Namun seperti yang telah disebutkan sesuai UUPA, tupi tanah juga tidak tergolong sebagai bukti kepemilikan properti yang sah, melainkan hanya bukti pembayaran pajak, bukti kepemilikan tanah yang sah adalah sertifikat hak milik (SHM) atau sertifikat hak guna bangunan (HGB).

B. Penyelesaian Sengketa Hibah Atas Tanah Di Pengadilan

Sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, dan selalu ada dimana-mana. Oleh karena itu konflik yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus menerus, karena setiap orang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan sengketa tanah baik secara kualitas maupun kuantitas selalu mengalami peningkatan, sedangkan faktor penyebab utama terjadinya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang memerlukan tanah (manusia) untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah terus. Sengketa hibah tanah dapat diselesaikan dipengadilan dengan mengajukan gugatan pembatalan hibah

Selanjutnya ketika masyarakat itu berkembang, konflik/sengketa tanah menjadi tidak sederhana bahkan kompleksitas persoalan tanah sama dengan kompleksitas kehidupan negara dalam lingkup yang kecil. Konflik tanah yang semula dapat diselesaikan oleh komunitas masyarakat yang bersangkutan melalui pranata hukum adat, saat ini telah melibatkan beberapa

komponen yang memiliki kepentingan antar para pemilik tanah yang bersangkutan, kepentingan pemilik modal, dan kepentingan negara (pemerintah), sehingga penyelesaian konflik tanah harus bergeser dari semula melalui lembaga pranata adat (musyawarah), karena tidak menemukan cara penyelesaian yang memuaskan kedua belah pihak, akhirnya penyelesaian tersebut menggunakan lembaga atau institusi negara yaitu Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) dan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).²⁹

Berikut merupakan lembaga-lembaga hukum yang bisa menyelesaikan sengketa tanah sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri

Berdasarkan UU 51 Perpu 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya mengatakan bahwa gugatan perdata ke pengadilan negeri bisa dilakukan jika ada konflik antar anggota masyarakat. Selanjutnya jika kamu dipaksa atau diancam untuk menyerahkan sertifikat tanah atau menjualnya kemudian uangnya diserahkan kepada pihak lain yang tidak berhak, dalam kasus ini kamu bisa menuntut orang tersebut ke Pengadilan Negeri sesuai pasal 1404 KUHPperdata.

2. Pengadilan Tata Usaha Negara

Diperaturan yang sama disebutkan pula apabila konflik sengketa tanah disebabkan karena kelalaian atau kesalahan dari pihak penguasa, seperti BPN yang menerbitkan dua sertifikat tanah dilokasi yang sama, maka gugatan dapat dilakukan ke pengadilan negeri Pengadilan Tata Usaha Negara. Biasanya prosesnya dimulai dari musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang mana atau perihal imbalan yang merupakan hak pemilik tanah untuk menerimanya.

3. Peradilan Umum Peradilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Agama

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 48/2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Kasus, jika ada sengketa tanah yang perlu diselesaikan melalui jalur litigasi melalui badan peradilan bisa melibatkan beberapa badan peradilan seperti Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara serta Peradilan Agama. Badan peradilan umum mempunyai kewenangan memeriksa kasus kepemilikan hak atas tanah secara keperdataan, kemudian Badan Peradilan Tata Usaha Negara mempunyai kewenangan memeriksa status sah atau

²⁹ Satjipto Rahardjo, 1991, Ilmu Hukum, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 181.

tidaknya sebuah sertifikat tanah yang berupa sebuah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Lalu Peradilan Agama memiliki kewenangan dalam mengadili sengketa kepemilikan tanah yang berdasarkan kepada hukum waris.

4. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Sengketa tanah yang diselesaikan oleh BPN adalah implementasi dari fungsi pemerintah dalam konsep negara hukum modern (*welvaarsstaat*) atau negara kesejahteraan, salah satu alternatif dalam penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan kebijakan Peraturan Menteri ATR/BPN adalah mediasi.³⁰

Proses penyelesaian sengketa hibah tanah di pengadilan yaitu antara lain:

- a. Mediasi, yaitu sebelum masuk ke tahap persidangan para pihak akan diupayakan untuk menyelesaikan sengketa melalui proses mediasi terlebih dahulu.
- b. Gugatan, jika mediasi tidak berhasil maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.
- c. Pembuktian, para pihak akan mengajukan bukti-bukti untuk mendukung dalil mereka, seperti akta hibah, saksi dan juga dokumen-dokumen lain.
- d. Putusan pengadilan, pengadilan akan mengeluarkan putusan yang mengikat para pihak.

Beberapa faktor-faktor yang dapat mempengaruhi putusan pengadilan yaitu bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, keterangan saksi-saksi, pertimbangan hukum hakim, kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hukum adat yang berlaku di daerah setempat.³¹

Menurut H. Muchsin menyebutkan bahwa dari seluruh konflik sumber daya agraria (tanah) yang sudah menjadi sengketa diperadilan dan diajukan penyelesaiannya ditingkat kasasi, selama tahun 2001 dari 4.048 perkara kasasi perdata, sekitar 51.04% atau sebanyak 2.066 kasus adalah masalah sengketa pertanahan, sedangkan kasus yang lainnya sebanyak 48.9% atau 1982 kasus. Penyelesaian konflik tanah melalui lembaga peradilan tersebut, akhirnya mencuat ketika masyarakat selaku pemegang hak atau selaku pemilik tanah merasa bahwa harkat dan martabatnya tidak dihargai atau dikesampingkan, dan tidak diperlakukan sebagaimana mestinya. Mereka merasa sejak awal tidak dilibatkan oleh pemilik modal atau pemerintah dalam mengambil

keputusan yang berhubungan dengan kepemilikan tanahnya³²

Sengketa dalam hukum perdata adalah suatu perkara perdata yang terjadi antara para pihak yang bersengketa didalamnya mengandung sengketa yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak. Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.³³

Dengan kata lain juga sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, maupun nasional dan internasional. Sengketa adalah situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua.³⁴ Sengketa yaitu merupakan perbedaan kepentingan antar individu atau lembaga pada objek yang sama yang dimanifestasikan dalam hubungan-hubungan diantara mereka, menganalisis siapa dan mengapa mereka terlibat adalah salah satu aspek yang penting dalam studi tentang sengketa sistem penguasaan tanah. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pengertian sengketa adalah suatu yang dapat menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan, perkara dalam pengadilan.³⁵

Undang-undang atau dasar hukum yang mengatur tentang sengketa adalah Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.³⁶ Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat.

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.³⁷ Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban

³⁰ <https://www.detik.com>.

³¹ [Ibid.ac.id](https://www.detik.com).

³² H. Muchsin, *Konflik Sumber Daya Agraria Dan Upaya Penegakan Hukumnya*, Yogyakarta, 16 Juli 2002, hlm. 4.

³³ <https://repository.ump.ac.id>.

³⁴ <https://repository.pip-semarang.ac.id>.

³⁵ <https://elearning.menihk.go.id>.

³⁶ <https://peraturan.bpk.go.id>.

³⁷ Sumarto, *Penanganan dan Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution* oleh Badan Pertanahan Nasional RI Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI Tanggal 19 September, 2012. Hlm 2.

manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.³⁸ Sengketa tanah adalah tanah yang kepemilikannya diperebutkan oleh dua pihak dan dimana mereka saling memperebutkan untuk mendapatkan hak milik tanah tersebut. Sengketa tanah merupakan kasus yang dapat dikatakan sering terjadi di Indonesia.³⁹

Sengketa tanah adalah konflik yang cukup rumit, pada kondisi tertentu bahkan penyelesaiannya harus melalui jalur hukum, proses penyelesaian sengketa tanah melalui jalur hukum bisa diajukan ke Pengadilan Tata Usaha, Pengadilan Negeri, hingga Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁶⁷ Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah, sengketa tanah tidak dapat dihindari dizaman sekarang karena hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama kepastian hukum didalamnya. Sengketa tanah adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Berikut beberapa jenis-jenis sengketa hibah atas tanah:

1. Sengketa keabsahan hibah, Sengketa ini timbul karena adanya dugaan bahwa hibah tidak memenuhi syarat sah, misalnya tidak dibuat dengan akta notaris atau dilakukan dibawah paksaan.
2. Sengketa pembatalan hibah, Sengketa ini timbul karena adanya alasan untuk membatalkan hibah, misalnya penerima hibah tidak memenuhi kewajiban yang diperjanjikan atau melakukan perbuatan yang melanggar hukum.
3. Sengketa hak atas tanah hibah, Sengketa ini timbul karena adanya klaim dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah yang dihibahkan.

Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.⁴⁰

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas sebidang tanah. Sengketa tanah ini juga bisa dikatakan tidak bisa kita hindari dizaman sekarang ini karena dengan hal tersebut maka dapat menuntut dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan juga yang paling utama yaitu kepastian hukum yang ada

didalamnya. Dalam upaya tersebut pemerintah telah melakukan berbagai macam usaha untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat agar supaya dapat menghindari menumpuknya sengketa pertanahan yang tiada lain dapat merugikan masyarakat karena tanah tidak dapat dipergunakan karena tanah tersebut masih dalam sengketa.⁴¹

Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan dua proses yaitu:

1. Penyelesaian proses melalui litigasi didalam pengadilan, yaitu melalui proses ini biasanya menghasilkan kesepakatan yang bersifat advrsial yaitu yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, lebih cenderung menambah masalah baru dan lamban dalam penyelesaiannya.
2. Penyelesaian melalui proses diluar pengadilan (kooperatif), yaitu sebaliknya melalui proses diluar pengadilan ini dapat menghasilkan kesepakatan yang bersifat "win-win solution" yaitu menyelesaikan koprehensif dalam kebersamaan dengan tetap menjaga hubungan baik.⁴²

Secara ekonomis sengketa itu telah memaksa para pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya, karena semakin lama proses penyelesaian sengketa tersebut maka semakin besar pula biaya yang dikeluarkan dan juga seringkali biaya yang sudah dikeluarkan tidak sebanding dengan harga objek tanah yang disengketakan. Namum sebagian dari orang atau golongan tertentu tanah sebagai harga diri yang harus dipegang teguh dan yang akan dipertanahkan bahkan sampai mati. Upaya penyelesaian hukum mengenai perselisihan atau sengketa tanah diatur dalam Perpres No 20/2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pasal 3 angka 3 dan 4 tersebut menyatakan bahwa kepala BPN mempunyai tugas melakukan kebijakan dibidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat serta dibidang pengaturan, penataan, dan pengendalian kebijakan pertanahan. Mengingat negara Indonesia adalah negara hukum, maka segala sesuatu yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat sebagian warga negara harus mengikuti hukum yang berlaku.⁷¹

Penyelesaian sengketa tanah pada umumnya dapat tempuh melalui jalur hukum yaitu pengadilan, kasus-kasus yang berkenan dengan pelanggaran peraturan *landreform* (penataan ulang struktur penguasaan dan pemilikan tanah) penegakan hukumnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang melandasinya. Dalam

³⁸ Hadimulyono, Jakarta. 1997, Hlm. 13.

³⁹ <https://ejournal.undiksha.ac.id>. ⁶⁷ <https://www.detik.com>.

⁴⁰ <https://repository.umsy.ac.id>.

⁴¹ Diglib.unila.ac.id/pendahuluan.

⁴² Ibid.ac.id. ⁷¹ Ibid.ic.id.

keputusan kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan diadakan perbedaan antara sengketa dan juga konflik.⁴³

a. Berikut merupakan penyebab terjadinya sengketa tanah:

- 1) Konflik kepentingan disebabkan adanya persaingan kepentingan.
- 2) Konflik struktural dipicu perasaan tidak suka, pembagian kepemilikan yang tidak adil, faktor geografis, fisik, atau lingkungan yang menghambat kesepakatan.
- 3) Konflik nilai biasanya karena perbedaan kriteria, prinsip, atau pandangan saat mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, hingga agama atau kepercayaan.
- 4) Konflik hubungan disebabkan karena emosi yang berlebihan, salah paham, komunikasi yang buruk atau salah, dan melakukan perilaku yang negatif.
- 5) Konflik data bermula dari informasi yang tidak lengkap, informasi keliru, pendapat berbeda, dan data yang berbeda.
- 6) Administrasi pertanahan dimasa lalu yang kurang tertib, penguasaan dan pemilikan tanah dimasa lalu sering tidak di dukung dengan bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap, didalam bermasyarakat masih sering dijumpai penguasaan dan pemilikan tanah yang data fiksinya beda dengan data administrasi dan data yuridisnya.
- 7) Peraturan-peraturan yang saling tumpah tindih bahkan saling bertentangan, pertanahan merupakan subsistem dari sumber daya agrarian dan sumber daya alam. Namun demikian peraturan perundang-undangan dibidang sumber daya agraria dan sumber daya alam termasuk pertanahan belum saling terpadu, bahkan dalam beberapa hal masih terlihat saling bertentangan.
- 8) Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten, akibat dari tidak sinkronnya pengaturan tersebut maka menimbulkan konflik kewenangan maupun konflik kepentingan. Supremasi hukum, keterbukaan dan keberpihakan antara kepentingan rakyat merupakan tuntutan reformasi.
- 9) Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen, dari penegakan hukum terlihat kurang adanya

ketegasan dalam menerapkan hukum terhadap pelanggaran-pelanggaran dibidang pertanahan. Hal ini terlihat dari semakin merajalelanya pendudukan tanah dan jugapemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan perkebunan dan sebagainya.

- 10) Regulasi kurang memadai, regulasi dibidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai dasar pancasila dan filosofi pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi dan kesejahteraan. Dalam banyaknya kasus pertanahan hak-hak rakyat pemilik tanah seringkali diabadikan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

- 11) Tumpah tindih peradilan, terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana serta peradilan tata usaha negara.

- 12) Penyelesaian dan biokrasi yang berbelit-belit, upaya hukum melalui pengadilan terkadang tidak pernah menuntaskan persoalan⁴⁴

b. Jenis-Jenis Kasus Sengketa Tanah

- Kasus berat

Kasus dalam golongan ini bisa disebut konflik pertanahan karena melibatkan banyak pihak, mempunyai penyelesaian hukum yang kompleks, dan dapat menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik, dan keamanan.

- Kasus sedang

Kasus ini melibatkan pihak yang penyelesaian hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika di tetapkan pendekatan hukum dan administrasi tidak dapat menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik, dan keamanan.

- Kasus ringan

Kasus dalam golongan ini bisa disebut sengketa pertanahan karena kasus pengaduan atau permohonan petunjuk hanya melalui administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.⁴⁵

Menurut BPN RI secara garis besar sengketa pertanahan dibagi menjadi 11 bagian yaitu:

⁴³ Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007.

⁴⁴ Rusmadi Murad, 2007, Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan, Bandung, Hal 82-84.

⁴⁵ <https://www.detik.com>.

- 1) Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan diatas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- 2) Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- 3) Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan diatas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- 4) Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan diatas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari satu orang.
- 5) Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 orang.
- 6) Area atau fungsi dalam pemerintahan atau organisasi yang menangani masalah sengketa atau perselisihan terkait tanah.
- 7) Sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- 8) Akta jual beli palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya akta jual beli palsu.
- 9) Kekeliruan penunjuk batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
- 10) Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- 11) Putusan pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subjek atau objek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.⁴⁶

Dalam penyelesaian sengketa tanah bisa dilakukan dengan berbagai cara antara lain, melalui pengadilan, pengaduan ke kantor pertanahan dan secara damai melalui mediasi:

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan, jika sengketa menyangkut penyelesaian pedesaan yang tidak sah menurut Undang-Undang Nomor 51/Prp/1960 tentang Larangan Penggunaan Tanah Tanpa Izin Hukum, penyelesaian secara yudisial atau agennya diajukan kepada pengadilan umum melalui hukum perdata atau pidana, atau pengadilan tata usaha negara. Sebagai aturan umum, semua sengketa tanah dapat dibawah ke pengadilan baik dipengadilan umum dan pengadilan tata usasha negara. Namun bukan rahasia lagi bahwa relatif banyak sengketa tanah yang ditemukan tidak efektif, memakan waktu dan mahal untuk diselesaikan melalui peradilan, selain itu pertama dari hasil analisis terhadap beberapa kasus sengketa tanah yang diputus oleh pengadilan, baik ditingkat banding maupun dipengadilan kasasi. Tanpa bermaksud untuk menggeneralisasikannya, tetapi tampaknya perlu untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang substansi masalah dalam kaitanya dengan konsep yang mendasarinya. Keputusan yang diambil kemudian benar-benar memberikan keadilan dan kepastian hukum serta bermanfaat bagi mereka yang mencari keadilan, dari segi hukum masalah tanah tidak mudah untuk diselesaikan dan dalam beberapa kasus tidak jarang banyak entitas terlihat secara langsung atau tidak langsung dalam masalah/sengketa yang diangkat dipengadilan. Pemahaman bersama tentang konsep tersebut diperlukan untuk mengembangkan pemahaman bersama yang mengarah pada keputusan yang sehat dan adil bagi para pihak yang mencari keadilan.

Penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan dapat menghabiskan banyak uang untuk menyelesaikan sengketa tanah. Bahkan biaya hukum bisa lebih tinggi dari materi pokok dari properti yang disengketakan. Karena alasan inilah banyak orang yang menghindari untuk pergi ke pengadilan, sebagai alternatif biasanya mengajukan keluhan kepada pengelola kantor pertanahan. Pengajuan dapat dilakukan dengan mengajukan keluhan ini secara tertulis melalui kotak suara, situs web, atau meja keluhan sesuai departemen. Prosedur pengaduan oleh kantor pertanahan mencakup pengiriman berkas pengaduan tertulis ke kantor pendaftaran tanah, berkas pengadilan tersebut kemudian dibawah ke kantor pendaftaran tanah dan diteruskan petugas yang didelegasikan yang berwenang untuk menangani kasus tersebut. Perkara proses pengelolaan pengaduan pendaftaran pengaduan

⁴⁶ Sumarto, Penanganan Dan Penyelesaian Konflik Pertanahan Dengan Prinsip Win-Win Solution Oleh Badan Pertanahan Nasional RI, 19 September, 2012, Hal 2.

diterima oleh pejabat yang berwenang, penanggung jawab memulai pendataan, verifikasi dan kesaksian apakah pengaduan merupakan kewenangan pengaduan, dan pengaduan sesuai dengan kewenangan kementerian.

Penyelesaian sengketa tanah secara damai melalui mediasi, merupakan alternatif penyelesaian sengketa tanah diluar pengadilan yang mengutamakan tata cara penyuluhan untuk mencapai mufakat, waktu penyelesaian sengketa yang kontroversial, jalur yang terstruktur, berorientasi pada tugas, dan intervensi dengan partisipasi aktif untuk mencapai kontribusi terhadap hal-hal yang disepakati dengan kesepakatan bersama.

Penyelesaian sengketa tanah melalui arbitrase, merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang dipilih para pihak dengan menuliskannya sebagai klausul dalam perjanjian khusus setelah sengketa terjadi. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam memilih alternatif arbitrase antara lain penentuan sengketa pertanahan apa saja yang dapat diserahkan penyelesaiannya pada arbiter, penentuan tentang siapa yang berhak menjadi arbiter, serta penentuan sifat keputusan yang sebaiknya bersifat final dan tidak dapat dimintakan banding. Penyelesaian sengketa tanah melalui konsultasi, yaitu alternatif dimana dalam penyelesaian sengketa terdapat konsilator sebagai fasilitator. Peran konsilator berkaitan dengan hal komunikasi antara para pihak guna mendapatkan solusi dalam penyelesaian sengketa.⁴⁷

Menurut Abdul Kadir arbitrase adalah penyerahan secara sukarela suatu sengketa kepada seseorang yang berkualitas untuk menyelesaikannya dengan suatu perjanjian bahwa suatu keputusan arbiter akan final dan mengikat. Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa pada Pasal 1, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.⁴⁸

Proses penyelesaian sengketa tanah melalui proses arbitrase juga dapat diawali dengan permohonan arbitrase dan penunjukan arbiter, dilanjutkan dengan jawaban termohon, lalu pembentukan majelis arbiter, sidang arbitrase, pembuktian, kesimpulan, sampai dengan terbitnya putusan. Dalam penyelesaian sengketa tanah melalui proses arbitrase ini memiliki kelemahan dari pada mediasi disempurnakan oleh arbitrase

yang bersifat final dan mengikat dalam satu proses penyelesaiannya.⁸⁰

Manfaat dalam penyelesaian sengketa tanah melalui proses arbitrase adalah proses sidang lebih efisien dari segi waktu yaitu kurang dari enam bulan, sidang digelar tidak terbuka alias tertutup untuk umum, putusan yang diambil sifatnya adalah mengikat, kedua belah pihak bisa menunjuk arbiter yang profesional dan bermoral tinggi, lebih hemat biaya karena tidak ada pungutan lain, di Indonesia sendiri pihak-pihak yang bersengketa dapat mempresentasikan konfliknya di hadapan majelis arbitrase dan kemudian meminta klarifikasi kepada seluruh pihak. Arbitrase juga dibagi menjadi dua jenis yaitu:

- 1) Arbitrase institusional, merupakan jenis aturan procedural yang sudah ditetapkan oleh lembaga arbitrase, oleh karena itu perumusan aturan tidak diperlukan karena kerangka arbitrase sudah ada.
- 2) Arbitrase Ad-Hoc, merupakan tata cara arbitrase yang harus disepakati oleh pihak dan juga arbiter, hal ini dapat menjadi masalah dalam banyak kasus karena adanya perselisihan antara semua pihak dan kerja sama dalam arbitrase.⁴⁹

Melalui proses arbitrase ini juga memiliki suatu keuntungan dari penggunaannya yaitu antara lain lebih praktis, lebih murah dari segi biayanya, tidak melibatkan banyak orang.

Dalam Pasal 13 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, penyelesaian sengketa melalui arbitrase dilakukan secara tertutup untuk umum (Pasal 27 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa).

Pasal ini juga membahas kewajiban arbiter untuk memberitahukan secara tertulis kepada para pihak dalam waktu tertentu mengenai penerimaan, penolakan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hibah dapat menjadi alat bukti kepemilikan melalui akta hibah yang dibuat oleh PPAT, akta hibah merupakan akta otentik yang memberikan pembuktian sempurna, yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa hak atas tanah itu wajib untuk didaftarkan.

⁴⁷ <https://jdih.acehprov.go.id>.

⁴⁸ <https://www.Direktorat Jenderal Kekayaan Negara>.

⁴⁹ <https://kabar24.bisnis.com>

2. Sengketa hibah atas tanah yang dapat diselesaikan di pengadilan yaitu dengan mengajukan gugatan pembatalan hibah, gugatan ini dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara, atau Pengadilan Agama.

B. Saran

1. Lebih ditingkatkan lagi kesadaran hukum bagi setiap masyarakat terkait pengaturan hibah, juga kepada pihak yang berkepentingan dalam proses hibah tersebut.
2. Kendala dalam pembuktian, mediasi, dan eksekusi putusan serta juga faktor-faktor yang mempengaruhi lamanya proses penyelesaian sengketa, dan analisis mengenai solusi untuk mengatasi hambatan dalam sengketa tanah yang dimaksud lebih diperhatikan lagi bagi pihak-pihak yang terkait didalamnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali Mohammad Daud. (1999). *Sistem Ekonomi Islam, Zakat dan Wakaf*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Effendie Bachtiar. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*. Bandung: Alumnus.
- Hadikusuma Hilman. (1993). *Hukum Waris Adat*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harsono Boedi. (1982). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksananya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Kartasapoetra G. (1986). *Masalah Pertanahan Di Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara.
- Lubis Muhammad Yamin. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan. (2004). *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Murad Rusmadi. (2007). *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*. Bandung: Alumnus.
- Harsono Boedi. (2005). *Sengketa-Sengketa Tanah Serta Penanggulangannya*. Jakarta: Djambatan.
- Rahardjo Satjipto. (1991). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Supriadi. (2009). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sumardjono W. S Maria. (2008). *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan*

Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Bidang Pertanahan. Jakarta: Kompas Gramedia.

Sumarto. (2012). *Penanganan Dan Penyelesaian Konflik Pertanahan Dengan Prinsip Win-Win Solution Oleh Badan Pertanahan Nasional RI*.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007.

Pasal 1 Butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999

Tentang Tata Cara Pengaturan Sengketa Pertanahan.

Internet

<http://repository.umsida.ac.id/bitstream/handle/123456789/23195/f.%20Bab%20II.pdf>.

<http://sgp1idn.Grantmanagement.Panabulufoundation.org/jenis-hibah>.

<https://www.ocbcnisp.com>.

<https://bpkad.jogjakota.go.id>.

<https://www.merdeka.com/jabar/pengertian-hibah-menurut-ajaran-islam>. <https://pdb-lawfirm.id>.

<https://e-journal.fh.unmul.ac.id>. <https://www.pta-banten.go.id>.

[Diglib.unila.ac.id/pendahuluan](http://diglib.unila.ac.id/pendahuluan)

<https://jdlh.acehprov.go.id>. <https://hukumonline.com>.

<https://kabar24bisnis.com>.

<https://jurnal.umpad.ac.id>.

<http://www.DirektoratJenderalKekayaanNegara>

Sumber-sumber Lainnya

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).