

SKRIPSI

**ANALISIS KASUS HIBAH TANAH DI DESA
MARAYOKA KECAMATAN BANGKALA
KABUPATEN JENEPONTO (PUTUSAN PERKARA
NO. 3/PDT.G/2022/PN.JNP)**

***ANALYSIS OF LAND GRANT CASES IN MARAYOKA
VILLAGE BANGKALA DISTRICT JENEPONTO
REGENCY (CASE DECISION
NO.3/PDT.G/2022/PN.JNP)***

Disusun dan diajukan oleh:

PARAMITA

B111 16 127



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

ANALISIS KASUS HIBAH TANAH DI DESA MARAYOKA KECAMATAN BANGKALA KABUPATEN JENEPONTO (PUTUSAN PERKARA NO. 3/PDT.G/2022/PN.JNP)

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh:

PARAMITA

B111 16 127

**PEMINATAN HUKUM AGRARIA
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

**ANALISIS KASUS HIBAH TANAH DI DESA MARAYOKA KECAMATAN
BANGKALA KABUPATEN JENEPONTO (PUTUSAN PERKARA NO.
3/PDT.G/2022/PN.JNP)**

Diajukan dan disusun oleh:

PARAMITA

B111 16 127

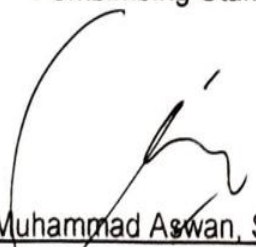
Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI

Pada Tanggal 3 Juli 2023

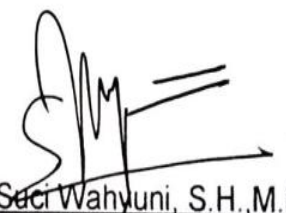
Menyetujui:

Komisi Penasehat

Pembimbing Utama,


Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn.
NIP. 197906092009121001

Pembimbing Pendamping,


Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn.
NIP. 1983121320190320008

PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS KASUS HIBAH TANAH DI DESA MARAYOKA
KECAMATAN BANGKALA KABUPATEN JENEPONTO
(PUTUSAN PERKARA NO. 3/PDT.G/2022/PN.JNP)**

Disusun dan diajukan oleh

PARAMITA

B11116127

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk
dalam rangka penyelesaian Studi Program Sarjana

Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum

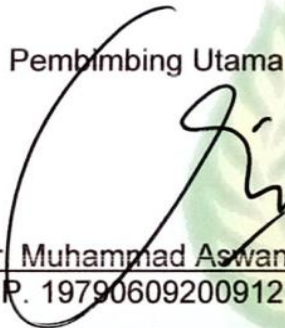
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

Pada Hari Rabu, 12 Juli 2023

dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

Menyetujui

Pembimbing Utama



Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn.
NIP. 197906092009121001

Pembimbing Pendamping



Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn
NIP. 1983121320190320008

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Muh. Ilham Ari Saputra, S.H., M.H.
NIP. 198408182010121005

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Paramita
N I M : B111 16 127
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan skripsi yang berjudul **ANALISIS KASUS HIBAH TANAH DI DESA MARAYOKA KECAMATAN BANGKALA KABUPATEN JENEPONTO (PUTUSAN PERKARA NO.3/PDT.G/2022/PN.JNP)** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal ini bukan merupakan karya saya dalam penulisan Skripsi ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 3 Juli 2023
Yang membuat pernyataan,


Paramita

B111 16 127

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillah Robbil'alamin, puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat kesehatan, kesempatan dan petunjuk yang begitu luar biasa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan penuh kesabaran, kemudahan dan keikhlasan sebagai tugas akhir untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang setulusnya kepada kedua sosok yang telah memberikan dukungan baik secara moril maupun materil, mendampingi dan selalu tidak berhenti mendo'akan. Kedua sosok yang sangat penulis hormati dan cintai, kedua orang tua penulis, Ayahanda Rahman dan Ibunda Manisi, terima kasih atas segala bentuk dukungan dan pengorbanan yang telah diberikan dalam membesarkan dan mendidik penulis sehingga menjadi sosok yang kuat dan ikhlas dalam menjalani hidup. Terima kasih telah mencintai dan menyayangi penulis semoga segala pengorbanan yang ayah dan ibu lakukan bernilai ibadah dan diberi balasan kebaikan oleh Allah SWT.

Teruntuk Kakek Rasyid dan Nenek Bau terima kasih telah memberikan kasih sayang dan juga memberikan dukungan terbesar kepada penulis dalam penyelesaian studi, serta kepada saudara dan

saudari, Irma Erviana, S.Or, Resa Lestari, Muh. Wahyu Pratama, dan Nur Kayla atas segala kepedulian serta kasih sayang yang kalian berikan kepada penulis, terima kasih karena memberikan bantuan dan dukungan di setiap permasalahan hidup. Semoga setiap perjalanan adik-adik penulis di ridhoi dan diberikan perlindungan oleh Allah SWT.

Selama proses penyusunan skripsi ini tentunya tidak lepas dari segala bantuan, bimbingan juga menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta jajarannya;
2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H.,M.A.P selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin bersama wakil dekan;
3. Dr. Muh. Ilham Ari Saputra, S.H.,M.Kn. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
4. Dr. Aulia Rifai, S.H.,M.H. selaku Kepala Departemen Hukum Keperdataan dan Amaliyah,S.H.,M.H. selaku Sekretaris Departemen Hukum Keperdataan;
5. Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H. selaku Penasehat Akademi penulis;
6. Seluruh jajaran Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu dan bimbingannya selama penulis menempuh pendidikan di perkuliahan.

7. Teruntuk Pembimbing I penulis, Dr. Muhammad Aswan, S.H.,M.Kn. terima kasih atas keikhlasan, ketulusan serta kesabaran dalam membimbing dan menasehati penulis, juga untuk segala masukan baik bapak berikan dalam segala permasalahan penulis alami pada penyusunan skripsi, semoga Allah SWT. membalas kebaikan beliau.
8. Andi Suci Wahyuni, S.H.,M.Kn. selaku pembimbing II, terima kasih telah membimbing penulis selama proses penyelesaian skripsi, juga segala nasihat dan dukungan yang diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT. membalas kebaikan beliau.
9. Dr. Kahar Lahae, S.H.,M.Hum. dan Ismail Alrip, S.H.,M.Kn selaku Dewan Penguji skripsi, terima kasih atas segala masukan dan arahan selama proses penilaian skripsi.
10. Seluruh Pegawai dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin atas segala bantuan dalam pengurusan administrasi penulis.
11. Teruntuk *Partner* dan *Support System* penulis, dan tempat berbagi cerita, Nurul Hidayah Annisa yang telah mendorong dan memotivasi penulis dalam mengumpulkan niat menyelesaikan skripsi ini, atas segala kepedulian, kerepotan yang di perbuat oleh penulis dan selalu membersamai penuli dalam menghadapi segala permasalahan. Semoga Allah SWT. membalas segala kebaikan yang diberikan kepada penulis.

12. Teruntuk om dan tante penulis, Efendy, S.Pd., dan Nurlelah, S.Pd., atas segala kepedulian dan dukungan yang diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT. menjaga dan melindungi serta memberikan kesehatan kepada beliau.
13. Teruntuk Sahabat seperjuangan penulis dalam memperjuangkan gelar Sarjana, Amalia.A dan Almadikka Azzahra, terimakasih selalu kebersamai dalam setiap kehidupan perkuliahan penulis. Semoga Allah SWT. Selalu melindungi dimanapun beliau.
14. Teruntuk keluarga El-Ghani yang telah memberikan dukungan dan motivasi serta saran bagi penulis. Semoga Allah SWT. membalas segala kebaikan yang diberikan kepada penulis.
15. Keluarga Diktum angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

Kepada semua pihak yang turut terlibat membantu dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini, semoga Allah SWT. senantiasa membalas segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Dengan kerendahan hati penulis menyadari bahwa skripsi ini memiliki kekurangan sehingga jauh dari kata sempurna yang masih memerlukan masukan berupa kritik dan saran. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan hukum di Indonesia dan bagi para pembaca.

Makassar, 3 Juli 2023

Paramita

ABSTRAK

Paramita (B11116127) dengan judul “**Analisis Kasus Hibah Tanah di Desa Marayoka Kecamatan Bangkala Kabupaten Jeneponto (Putusan Perkara No.3/Pdt.G/2022/PN.JNP)**”. Di bawah bimbingan **Muhammad Aswan** sebagai pembimbing I dan **Andi Suci Wahyuni** sebagai Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan dan kekuatan surat keterangan hibah dalam pembuktian serta pertimbangan hakim dalam menilai dan menetapkan putusan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dengan melakukan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, serta pendekatan kasus yang berkaitan hibah atas tanah dan pembuktian dalam perkara perdata yang dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan dan berbagai literature serta jurnal ilmiah.

Adapun hasil penelitian, yaitu; 1) kedudukan surat keterangan hibah diakui dan disahkan oleh hakim berdasarkan peraturan perundang-undangan dan memiliki kekuatan dalam pembuktian. 2) perkara hibah menurut perundang-undangan merupakan kewenangan mutlak dari Peradilan Agama, sehingga Peradilan Umum tidak memiliki kewenangan dalam memutuskan suatu perkara hibah hal ini juga mengacu kepada kompetensi peradilan.

Kata Kunci: Hibah Tanah, Pembuktian, Surat Keterangan Hibah,

ABSTRACT

Paramita (B11116508) with the title “ **Analysis of The Land Grant Case In Marayoka Village, Bangkala District, Jeneponto Regency (Decision on Case No.3/Pdt.G/2022/PN.JNP)**”. Under the guidance of **Muhammad Aswan** as Supervisor I and **Andi Suci Wahyuni** as Supervisor II.

This study aims to determine the position and strength of a grant certificate in proving and the judge's considerations in assessing and amaking decision.

This study uses a normative legal research method, by taking a statutory, conceptual approach, and case approach related to land grants and evidence in civil cases which are analyzed based on statutory regulations and various literature and scientific journals.

As for the research results, namely; 1) the position of the grant certificate is recognized and ratified by a judge based on statutory regulations in proof. 2) grant cases according to the law are the absolute authority of the Religious Courts , so that the General Courts do not have the authority to decide on grant cases, this also refers to the competence of the judiciary.

Keywords: Certificate Of Grant, Land Grants, Prove

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	x
ABSTRACK	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Metode Penelitian.....	11
1. Tipe Penelitian.....	11
2. Pendekatan Penelitian.....	12
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	13
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	15
5. Analisis Bahan Hukum.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS KEDUDUKAN SURAT KETERANGAN HIBAH ATAS TANAH	17
A. Asas-asas Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.....	17
B. Hibah.....	24

C. Pendaftaran Tanah	32
D. Analisis Kedudukan Surat Keterangan Hibah Atas Tanah	37
BAB III TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS PERTIMBANGAN	
HAKIM PERKARA NO.3/PDT.G/2022/PN.JNP TERHADAP	
KEDUDUKAN KETERANGAN HIBAH ATAS TANAH	52
A. Pembuktian Dalam Perkara	52
B. Asas-asas Pertimbangan Putusan Hakim.....	61
C. Analisis Pertimbangan Hakim Perkara No.3/Pdt.G/2022/Pn.Jnp Terhadap Kedudukan Keterangan Hibah Atas Tanah	64
BAB IV PENUTUP.....	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA.....	80
DAFTAR LAMPIRAN	84

Daftar Gambar

Nomor Gambar	Halaman
Gambar. 3.1 Skema Peralihan Dan Penguasaan	
Objek Sengketa.....	71

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada seseorang berdasarkan jual beli, tukar menukar, hibah atau cara lainnya yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik merupakan hak mutlak yang tidak dapat diganggu gugat. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan. Adapun beralih yang dimaksudkan ialah berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya ke pemilik lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Sedangkan dapat dialihkan berarti berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan karena adanya perbuatan hukum salah satunya dengan hibah.

Salah satu bentuk peralihan benda termasuk hak atas tanah adalah hibah. Berdasarkan Pasal 1666 Burgelijk Wetboek (yang selanjutnya disingkat B.W) hibah adalah suatu perjanjian di mana si penghibah di

waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Penghibahan termasuk perjanjian sepihak atau terjadi dengan cuma-cuma tanpa adanya imbalan dari si penerima hibah.

Frasa diwaktu hidupnya si penghibah, adalah untuk membedakan si penghibah itu dari pemberian-pemberian yang dilakukan dalam suatu *testament* (surat wasiat), yang baru akan mempunyai kekuatan dan berlaku sesudah si pemberi meninggal dan setiap waktu selama si pemberi itu masih hidup, dapat dirubah atau ditarik kembali olehnya. Pemberian dalam *testament* itu dalam B.W. dinamakan "*legaat*" ("hibah wasiat") yang diatur dalam Hukum Waris, sedangkan penghibahan ini adalah suatu perjanjian.

Hibah merupakan suatu pemberian seseorang kepada pihak lain yang biasanya dilakukan ketika pemberi maupun penerima masih hidup. Di dalam hibah tidak dikenal kontra presisi yaitu, pemberi hibah tidak mengharapkan imbalan atas pemberian sebagian kekayaan yang diberikan dari penerima hibah. Dan hibah tidak dapat diitarik kembali tetapi terdapat beberapa pengecualian hibah dapat ditarik kembali dan dihapuskan. Berdasarkan B.W, hibah termasuk dalam suatu hukum perikatan dan merupakan salah satu jenis perjanjian, namun karena hibah objek yang dihibahkan adalah harta atau benda, maka dimasukkan dalam

bagian hukum kebendaan.¹ Dalam hukum adat, hibah barang-barang berharga diberikan dengan yang bermotif tertentu.² Dalam hibah benda yang akan dihibahkan harus tentu atau terang agar sah untuk dialihkan. Dalam hukum waris si penerima hibah wajib memasukkan kembali seluruh harta yang telah diterimanya kedalam harta warisan pemberi hibah guna untuk diperhitungkan kembali.³

Berdasarkan B.W terdapat syarat-syarat hibah yang harus diperhatikan yaitu, pemberi dan penerima hibah sudah dewasa menurut undang-undang, apabila belum dewasa atau berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua, disahkan dengan akta.

Hibah memiliki fungsi sosial dalam kehidupan masyarakat, dimana sesuatu yang dihibahkan tersebut dapat diberikan kepada siapa saja, tanpa memandang ras, suku, agama, dan golongan, sehingga hibah dianggap sebagai solusi dalam pembagian harta kekayaan. Tetapi dalam hal pewarisan tanah masih dianggap kurang tepat dikarenakan masih dapat dibatalkan ataupun ditarik kembali.

¹ H. Zaeni Asyahadie. 2018. *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam dan Hukum Adat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. hlm 213.

² Abdul Ghofur Anshori, 2018. *Filsafat Hukum Hibah Dan Wasiat Di Indonesia*, Gadjadara University Press, Yogyakarta. hlm 112.

³ Amiruddin Fardianzah. 2015. "*Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Di Hadapan PPAT Pemberi Hibah*", Disertasi, Magister Kenotarian, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, hlm 3.

Dalam hibah, perlu dilakukan pembuatan akta hibah yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 1682 B.W. Dalam hal hibah pembuat akta hibah dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah atau yang disebut dengan PPAT. Tujuan dengan dilakukannya pembuatan akta hibah untuk membantu masyarakat dalam keperluan alat bukti tertulis yang bersifat otentik terkait dengan tanah mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum. Dengan adanya pembuatan akta hibah tersebut dapat terjamin keaslian dalam hal pembuktian dan memperoleh kepastian hukum.

Pembuatan akta hibah dilakukan oleh pejabat yang berwenang yang disebut dengan pejabat pembuat akta tanah atau yang disebut PPAT. Tetapi Selain PPAT terdapat pejabat pembuat akta tanah sementara atau disebut dengan PPATS yang dilantik dan ditunjuk oleh menteri untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat seperti camat atau kepala desa.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disingkat PP Pendaftaran tanah tanah) menjelaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik kecuali melalui lelang didaftarkan melalui PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenangnya, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Untuk masyarakat di desa-desa terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara hal ini berdasarkan pasal 7 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tanah merupakan objek sengketa yang sering terjadi di dalam masyarakat terutama dalam status kepemilikan. Permasalahan akan muncul jika status kepemilikan dikemudian hari berpindah tangan baik melalui jual beli maupun hibah. Sengketa dari peralihan kepemilikan ini khususnya hibah masih sering terjadi hingga saat ini, seperti pembatalan akta hibah, penyerobotan tanah, perbuatan melawan hukum dengan melakukan pembangunan bangunan permanen di atas tanah yang telah dihibahkan dan sengketa-sengketa lainnya yang berhubungan dengan tanah.

Berkaitan dengan hal tersebut terdapat gugatan yang telah dimasukkan oleh penggugat ibu ST. Nurung atas tanah dengan surat keterangan hibah nomor 03/KDM/VII/1991 yang telah disetujui dan

ditandatangani oleh saudara penggugat yang disaksikan oleh kepala dusun Batu Menteng dan Disahkan oleh Kepala Desa Marayoka, Kecamatan Bangkala, Kabupaten Jeneponto dengan objek tanah seluas 0,05 hektar oleh orang tuanya yang bernama Bauna Bin Mallu. Dalam kasus tersebut pihak penggugat yaitu ibu ST. Nurung sebagai penerima hibah menggugat Summa Kitta atas tanah yang telah dihibahkan kepadanya.

Tanah tersebut merupakan tanah hibah yang diberikan kepada ibu ST. Nurung oleh orang tua penggugat yang bernama Bauna Bin Mallu. Tanah tersebut merupakan tanah pertanian dan perumahan. Tetapi pada tahun 1980-an, Jolo Bin Accang meminta Izin Kepada Bauna Bin Mallu untuk digarap bukan untuk dijual. Kemudian pada tahun 1991 tanah tersebut dihibahkan kepada penggugat oleh orang tuanya yaitu Bauna Bin Mallu. Dalam peralihan hak atas tanah tersebut disahkan dengan terbitnya surat keterangan hibah yang di saksikan oleh saudara dari penggugat dan ditanda tangani dan disahkan oleh kepala desa.

Adapun letak objek sengketa berada di Dusun Batu Menteng, Desa Marayoka Kecamatan Bangkala Kabupaten Jeneponto. Pasca meninggalnya Jolo bin Accang, Summa Kitta yang selanjutnya disebut tergugat melakukan penguasaan dan mendirikan rumah permanen/atau memindah tangankan sebagian tanah tersebut kepada orang lain terhadap tanah sengketa tanpa memiliki alas hak yang jelas serta tidak diketahui oleh penggugat atau ibu ST. Nurung.

Pada persidangan penggugat memberikan bukti surat keterangan hibah. Berdasarkan surat keterangan hibah yang dimiliki oleh ibu ST. Nurung berisi batas-batas tanah yang dihibahkan, yang disaksikan oleh saudara dari penggugat serta disahkan oleh kepala desa. Maka dari hal tersebut dapat ditarik permasalahan bahwa surat keterangan hibah yang dimiliki oleh ibu ST. Nurung tidak memberikan jaminan kepastian hukum, padahal hibah diberikan sesuai dengan prosedur hibah.

Pada persidangan akhir hakim menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik dari tergugat dengan bukti SPPT-PBB, maka dari itu dapat ditarik satu kesimpulan bahwa terdapat masalah hukum dari Putusan tersebut dimana kedudukan surat keterangan hibah yang dimiliki oleh ibu ST. Nurung belum memberikan jaminan kepastian hukum walaupun dalam pertimbangan hakim itu diakui sebagai surat keterangan hibah yang sah.

Berdasarkan kasus tersebut maka peneliti tertarik untuk menjabarkan dan menjelaskan secara detail kedudukan dari surat keterangan hibah dan pertimbangan hakim dalam memberikan Putusan dalam perkara No.3/Pdt.G/2022/PN.Jnp.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka masalah peneliti yang penulis rumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kedudukan surat keterangan hibah atas tanah dalam putusan hakim?
2. Apakah pertimbangan hakim perkara No. 3/ptd.G/2022/PN.JNP memperhatikan kedudukan keterangan hibah atas tanah dan secara yuridis tidak bertentangan dengan ketentuan hukum perdata di Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang hendak dicapai yakni:

1. Untuk menguraikan dan menganalisa kedudukan surat keterangan hibah atas tanah.
2. Untuk menguraikan dan menganalisis tentang pertimbangan hakim perkara No. 3/ptd.G/2022/PN.JNP memperhatikan kedudukan keterangan hibah atas tanah dan secara yuridis tidak bertentangan dengan ketentuan hukum perdata di Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas maka penulis mengharapkan dapat memberikan kegunaan dari penelitian ini, adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan bacaan sebagai informasi dan pengembangan ilmu hukum khususnya dalam hukum agraria terkait peralihan hak atas tanah berdasarkan surat keterangan hibah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan dasar bagi aparat penegak hukum, peneliti-peneliti lainnya, para pihak yang membutuhkan solusi hukum dalam menyelesaikan masalah terkait hibah khususnya pada akta hibah.

E. Keaslian Penulisan

Untuk memberikan wujud keaslian dan orisinalitas terhadap penelitian yang hendak dilakukan oleh peneliti. Penulis mengemukakan hasil dari penelitian sebelumnya yang memiliki kemiripan objek dari skripsi yaitu:

1. Nur Aliyah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tahun 2019 dengan judul "Peralihan Obyek Hibah Oleh Pemberi Hibah Di Tinjau Dari Hukum Islam". Adapun Rumusan Masalah dari penulisan ini yaitu:
 - a. Bagaimanakah kedudukan jual beli terhadap harta yang telah dihibahkan menurut ketentuan hukum islam?
 - b. Bagaimanakah kedudukan obyek hibah dalam pandangan ilmu fiqih?

Adapun hasil penelitian yang didapatkan oleh penulis sebelumnya yaitu jual beli dalam hukum islam diperbolehkan namun dalam akadnya harus jelas asal barang yang diperjual belikan tersebut dan obyek hibah dalam hukum islam tidak diperbolehkan untuk ditarik kembali. Sehingga berdasarkan pembahasan peneliti sebelumnya, penelitian ini secara umum memiliki kesamaan mengenai hibah, namun terdapat ketidaksamaan mengenai tujuan penelitian.

2. Heldi Lajambu Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo pada tahun 2014 dengan judul “Analisis Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah Di Kota Gorontalo”. Adapun rumusan masalah penelitian ini yaitu:

- a. Bagaimana proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kota Gorontalo?
- b. Faktor-faktor apa yang menjadi penghambat dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kota Gorontalo?

Dalam pembahasan penelitian ini dijelaskan pendaftaran tanah karena hibah harus memenuhi syarat peraturan perundang-undangan, namun dalam penyelenggaraannya masih terdapat kendala yang menghambat dalam proses pendaftaran peralihan karena hibah. Secara Umum penelitian ini memiliki kesamaan

terkait peralihan hak atas tanah karena hibah tetapi dalam rumusan masalah tidak memiliki kesamaan.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang memiliki karakteristik sama dalam hal objek permasalahan yaitu peralihan hibah, maka penelitian ini berfokus pada 2 permasalahan yaitu dalam kedudukan surat keterangan hibah dan pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara. Sehingga dapat dikatakan bahwa penelitian ini berbeda dan diharapkan dapat melengkapi penelitian-penelitian sebelumnya, sehingga keaslian penelitian ini dapat dijaga. Apabila ada kesamaan dengan penelitian yang lain, maka hal itu bukanlah kesengajaan.

F. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah tipe penelitian hukum normatif yaitu suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang di hadapi. Menurut Peter Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian normatif juga dipahami sebagai penelitian

untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.⁴

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

a. Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang saling keterkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Burgerlijk Wetboek (BW), Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lainnya.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Dalam penulisan ini, penulis menggunakan konsep hukum agrarian terkhusus peralihan hak atas tanah.

⁴ Prof. Dr. Irwansyah, S.H.,M.h., 2022, *Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm 42.

c. Pendekatan Kasus

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang telah ditelaah ialah kasus yang telah memperoleh Putusan dari pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Adapun Putusan yang digunakan oleh peneliti ialah Putusan Nomor: 3/Pdt.G/2022/PN.JNP.

3. Sumber Bahan Penelitian

Sumber bahan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan dan tujuan dari penelitian. Adapun bahan hukum yang digunakan penulis dalam peneliti ini sebagai berikut.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang autoritatif yang berarti memiliki otoritas tinggi atau sebagai sumber bahan hukum yang utama yang digunakan dalam penelitian ini. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- 2) Burgerlijk Wetboek (BW)
- 3) Herziene Indonesisch Reglement (HIR)
- 4) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman

- 5) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- 10) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 44 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Template Putusan Dan Standar Penomoran Perkara Peradilan Umum.
- 11) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 136/Pdt.G/2019/PN.Bdg tanggal 19 November 2019
- 12) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 34/Sip/1960 tanggal 10 Februari 1960

13) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 13/G/2018/PTUN-SRG tanggal 26 September 2018

14) Putusan Pengadilan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN.Jnp.

b. Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder yang digunakan peneliti adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai sumber bahan hukum primer atau bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan berupa dokumen-dokumen seperti buku-buku hukum, artikel, literatur-literatur perundang-undangan, laporan-laporan serta karangan yang ada hubungannya dengan judul yang diteliti oleh peneliti.

c. Bahan Non-hukum

Sumber bahan non-hukum merupakan sumber bahan hukum yang berupa buku dan informasi yang tidak berkaitan dengan ilmu hukum tetapi memiliki relevansi dengan objek permasalahan yang ditulis oleh peneliti.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penulis melakukan teknik pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non-hukum dengan melakukan penelitian kepustakaan (*library research*).

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian hukum normatif, bahan hukum primer, sekunder, dan non hukum dikumpulkan dan dianalisa untuk mendapatkan

konklusi. Adapun bahan hukum yang dianalisa berupa peraturan perundang-undangan dengan cara menelaah terkait akta hibah serta melakukan pendekatan kasus yang terkait dengan isu hukum yang diteliti yaitu Putusan Nomor:3/Pdt.G/2022/PN.Jnp yang kemudian akan dihubungkan peraturan perundang-undangan tentang akta hibah, teori-teori, serta pendapat dari beberapa pakar yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan sekunder. Analisis tersebut kemudian disajikan dalam bentuk preskriptif yaitu menjelaskan, menetapkan, dan memberikan argumentasi sehingga dapat ditarik kesimpulan mengenai isu hukum yang diangkat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS KEDUDUKAN SURAT KETERANGAN HIBAH

A. Asas-Asas Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

1. Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum peralihan hak atas tanah diatur dalam ketentuan pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa,

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang berlaku”.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu peralihan dengan cara dialihkan atau beralih. Peralihan hak atas tanah dengan cara dialihkan merupakan perpindahan hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya seperti, sedangkan peralihan hak atas tanah dengan cara beralih

yaitu perpindahan hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya.⁵

Adapun pengertian hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada ketentuan pasal 4 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 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-orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan pasal tersebut, hak atas tanah adalah hak menguasai oleh Negara, yang dapat diberikan kepada perseorangan (individual) baik warga negara Indonesia maupun warga Negara asing yang berkedudukan di Indonesia, orang-orang secara bersama-sama (kolektif), badan hukum privat maupun badan hukum publik.⁶

2. Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan berbagai jenis. Adapun jenis-jenis peralihan hak atas tanah diatur dalam PP Pendaftaran tanah yaitu:

⁵ Bha'iq Roza Rakhmatullah, 2022, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Penerbit NEM, Pekalongan. hlm. 28.

⁶ Urip santoso, 2019, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta:Kencana, hlm 48.

- a. Jual beli, yaitu peralihan hak sebagai akibat dari suatu perjanjian yang telah dibuat oleh pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak yang kedua membayar harga yang telah disepakati.
- b. Tukar-menukar yaitu peralihan yang terjadi karena adanya kesepakatan kedua belah pihak untuk saling memberikan barang secara timbal balik atau saling memberikan barang sesuai dengan perjanjian.
- c. Hibah, yaitu peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan penghibah menyerahkan suatu barang kepada si penerima dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali pada saat masih hidup.
- d. Pemasukan dalam perusahaan yaitu peralihan yang terjadi akibat perjanjian dari kedua belah pihak, dimana pihak pertama memasukkan tanahnya kedalam suatu perseroan terbatas yang dimana sebagai pihak kedua yang akan mengganti nilai tanah tersebut dengan saham perusahaan.
- e. Pembagian hak bersama, yaitu peralihan yang terjadi akibat timbulnya perjanjian para pihak untuk mengakhiri suatu kepemilikan bersama.
- f. Warisan, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum, yaitu meninggalnya seorang pewaris.

Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 5 menyatakan bahwa

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya.”

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.⁷ Peralihan atau pemindahan hak merupakan suatu perbuatan yang menyebabkan terjadinya perpindahan atau peralihan dari satu orang atau badan hukum kepada orang lain atau badan hukum lain dengan maksud memindahkan hak miliknya secara sengaja atau tanpa adanya unsur paksaan dari pihak manapun. Peralihan hak atas tanah harus dilakukan didepan pejabat yang berwenang tujuannya memberikan kepastian hukum kepada pihak pemegang hak atas tanah yang baru. Hal ini juga bertujuan sebagai pembuktian bahwa hak atas tanah dialihkan dan telah beralih kepemilikannya.

Dalam peralihan hak bisa terjadi melalui pewarisan tanpa wasiat dan pemindahan hak.⁸ Pewarisan tanpa wasiat, menurut

⁷ M. Teguh Pulungan dan Muazzul, “Tinjauan Hukum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan”. Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Vol 4, Nomor 2 2017 hlm 62.

⁸ *Op.cit.* hlm 65.

hukum perdata suatu hak dapat dialihkan apabila pemegang hak meninggal dunia maka hak atas tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan yang dimaksud dengan pemindahan hak yaitu suatu perbuatan peralihan hak atas tanah yang disengaja dilakukan dalam bentuk dialihkan kepada pihak lain.

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat, tidak dapat dikatakan sebagai milik dari orang yang menguasainya.⁹ Hal ini dikarenakan tanah tersebut tidak memiliki sertifikat sekalipun itu berupa warisan atau karena adat masyarakat setempat. Maka pendaftaran tanah perlu dilakukan agar dikemudian hari tidak terdapat pihak yang mengakui tanah tersebut miliknya.

Negara menguasai tanah dan dipergunakan untuk kesejahteraan rakyat. Pemerintah memiliki mandat untuk memastikan warga mendapatkan tempat tinggal yang layak sebagaimana ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, berbunyi: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negaradan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 bahwa ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 juncto Pasal 1 UU Nomor 5

⁹ Putri Gracia Lempoy, 2017, "*Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 B.W*". Artikel Skripsi, Vol 6, Nomor 2, hlm 100.

Tahun 1960 bermaksud bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara ini memberi wewenang kepada pemerintah, yakni: Pertama, mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Kedua, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum dan antar orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. Ketiga, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Lebih lanjut Pasal 4 ayat (1) dan (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 yang secara lengkap berbunyi sebagai berikut. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang lain serta badanbadan hukum.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam

batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Dari bunyi Pasal (4) ayat (1) dan ayat (2) UUPA dapat disimpulkan bahwa atas dasar dari hak menguasai negara ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.

Hak atas tanah adalah wewenang untuk mempergunakan tanah termasuk tubuh bumi, air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperuntukkan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas yang ditentukan menurut Undang-undang. Hak atas tanah dapat dialihkan dan beralih sesuai dengan tata cara peralihan hak atas tanah.

Hak atas tanah merupakan Hak Atas Tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.¹⁰ Dalam memperoleh hak atas tanah bagi seseorang maupun badan hukum terdapat 2 cara yaitu:

- a. Hak atas tanah yang diperoleh secara origanail yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan-badan hukum untuk pertama kalinya.

¹⁰ Dian ekawati (*et.al*), "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", Jamaika:Jurnal Abdi Masyarakat, Vol 2 Nomor 1, 2021, hlm 97.

- b. Hak atas tanah derivatif yaitu hak atas tanah yang diperoleh oleh seseorang atau badan hukum secara turunan dari hak atas tanah yang dimiliki atau di kuasai pihak lain yang terjadi dikarenakan adanya jual beli, tukar-menukar, hibah, warisan dan lelang.

B. Hibah

1. Hibah Dalam Hukum Perdata

Dalam B.W, hibah adalah persetujuan dimana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara Cuma-Cuma tanpa dapat menariknya kembali, demi kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.¹¹ Dalam hukum perdata hibah diatur dalam pasal 1666-1693. Menurut pasal 1666 B.W mengatakan bahwa;

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, KUHP juga mengatur barang yang diperbolehkan untuk dihibahkan. Adapun ketentuannya pada pasal 1667 B.W yang mengatakan bahwa:

“Penghibahan hanya boleh dilakukan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi. Jika hibah itu mencakup barang-barang yang belum ada maka penghibahan batal sekedar mengenai barang-barang yang belum ada.”

¹¹ Pasal 1666, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Didalam hibah tidak terdapat unsur kontra prestasi, yang artinya pemberi hibah hanya menyerahkan hak miliknya atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya kepada pihak lain tanpa ada imbalan dari penerima hibah. Berkaitan hak tersebut maka pembentuk undang-undang membuat aturan yang mewajibkan penerima hibah untuk dimasukkan kembali semua harta yang telah diterimanya kedalam harta warisan pemberi hibah guna diperhitungkan kembali.¹²

Hibah dapat ditarik kembali, jika penerimanya tidak mematuhi kewajiban yang telah ditentukan dalam akta hibah dan alasan lain menurut B.W.¹³ Penarikan atau pembatalan hibah hanya dapat dilakukan dengan alasan tertentu dengan dasar hukum Pasal 1688 B.W yaitu sebagai berikut :

- a. Tidak terpenuhinya syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan (Pasal 1688 Ayat (1) B.W).
- b. Penerima hibah telah dinyatakan bersalah melakukan kejahatan yang bertujuan untuk mengambil nyawa si penghibah (Pasal 1688 Ayat (2) B.W).
- c. Penerima hibah menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah si pemberi hibah ini jatuh dalam keadaan miskin atau pailit (Pasal 1688 Ayat (3) B.W).

¹² Amiruddin Fardianzah, Bambang Sudjito, dan Ulfa Fauziah, 2015, "*Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Di Hadapan PPAT Pemberi Hibah*", Disertasi, Magister Kenotarian, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, hlm 2.

¹³ Nor Mohammad Abduh, 2020, *Hibah Dalam Tinjauan KHI, KUH Perdata, Sosiologis dan Filosofis*, LP2M Press/Ali Geno Berutu, Salatiga Jawa Tengah. hlm 37.

Selain pasal di atas terdapat juga larangan-larangan dalam penghibahan menurut B.W, yaitu:

a. Menurut Pasal 1670 B.W

Pemberi hibah tidak boleh membebani penerima hibah dengan pembayaran hutang-hutang dan kewajiban-kewajiban selainnya yang tercantum dalam akta hibah sendiri atau dalam daftar yang telah dilampirkan dalam akta hibah.

b. Menurut Pasal 913 B.W

Pemberi hibah tidak boleh menetapkan sesuatu yang dapat melanggar ketentuan LP (bagian mutlak), baik selaku pemberian antara yang masih hidup, maupun selaku wasiat.

c. Menurut Pasal 1680 B.W

Hibah-hibah kepada lembaga umum atau lembaga keagamaan tidak berakibat hukum, kecuali jika Presiden atau pembesar yang ditunjuknya telah memberikan kuasa kepada para pengurus lembaga-lembaga tersebut untuk menerimanya.

Dalam Kompilasi Hukum Islam dijelaskan pengertian hibah yang berarti mutlak pemberian yang tidak bertujuan untuk menghormati, memuliakan dan bukan dorongan cinta dan tidak pula dimaksudkan untuk mendapatkan pahala dan ridha Allah Swt. maka pemberian itu dinamakan hibah.¹⁴ Dalam Hukum Islam

¹⁴ Naviri Masma Rahmita dan Rachmad Budiono, "Analisis Kompilasi Hukum Islam Tentang Tolok Ukur Hibah Yang Diperhitungkan Sebagai Warisan", Jurnal Cakrawala Hukum, Vol 8 Nomor 1 2017, hlm 77.

penghibahan memiliki persyaratan tertentu, hal ini bertujuan untuk mempererat tali silaturahmi.

Di dalam kompilasi hukum islam ketentuan tentang hibah diatur dalam pasal 171 huruf g dan pasal 210 sampai pasal 214. Menurut kompilasi hukum islam, hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Hibah dalam hukum islam memiliki persyaratan bahwa seseorang yang dapat melakukan penghibahan berusia 21 berakal sehat tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan 1/3 harta bendanya.¹⁵ Hibah dalam hukum islam bertujuan untuk mendekatkan diri kepada Allah, dan mempersempit kesenjangan antara hubungan keluarga serta menumbuhkan rasa setia kawan juga kepedulian sosial.¹⁶

Dalam Hukum Islam hibah dapat ditarik kembali apabila hibah dilakukan dari orang tua ke anak. Penghibahan yang dilakukan oleh orang tua kepada anak perhitungannya merupakan warisan. Dalam kompilasi islam pembatalan atau penarikan kembali suatu pemberian (hibah) merupakan perbuatan yang diharamkan meskipun hibah tersebut terjadi antara dua orang yang bersaudara atau suami istri. Tetapi hibah yang dilakukan oleh

¹⁵ Pasal 210 ayat (1) Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam

¹⁶ Muhammad Ajib.2019. *Fiqih Hibah Dan Waris*, Rumah Fiqih Publishing, Jakarta. hlm.13

orang tua ke anaknya dapat dilakukan pembatalan atau penarikan kembali.

Dalam kompilasi hukum islam terdapat beberapa jenis hibah seperti wasiat. Hibah wasiat adalah penetapan pembagian harta benda milik seseorang semasa hidupnya dan pembagian itu baru berlaku sejak saat matinya si pemberi hibah.

Hibah dan hibah wasiat memiliki perbedaan yang begitu mencolok pada pemberlakuanya, untuk hibah sudah mulai berlaku saat pemberi hibah masih hidup atau ku sejak pemberi hibah memberikan kepada penerima hibah, sedangkan hibah wasiat baru berlaku ketika pemberi hibah sudah meninggal dunia.

Adapun syarat sahnya hibah antara lain:

- a. Pemberi hibah harus orang yang dewasa atau cakap dalam melakukan tindakan hukum.
- b. Barang yang dihibahkan harus memiliki nilai yang jelas, tidak terkait dengan harta pemberi hibah. Barang yang dihibahkan sebaiknya berupa barang yang sah untuk diperjualbelikan.
- c. Penerima hibah adalah orang yang cakap dalam melakukan tindakan hukum.
- d. Dilakukan ijab qabul sebagai syarat sahnya hibah.
- e. Hibah merupakan pemberian yang tidak ada kaitannya dengan harta warisan.

- f. Hibah dapat dilakukan secara lisan dihadapan dua orang saksi yang memenuhi syarat, namun untuk kepastian hukum sebaiknya pelaksanaannya dilakukan secara tertulis.
- g. Hibah harus mempunyai fungsi seperti mewujudkan keadilan sosial, menolong orang yang lemah, menumbuhkan sosial, dan sebagainya.

2. Objek Hibah

Objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik berwujud maupun tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk segala macam piutang penghibah. Obyek hibah adalah segala barang atau benda yang menurut ketentuan dapat dihibahkan. Adapun objek hibah dalam hal benda yang tidak bergerak adalah tanah.

Tanah merupakan objek hibah yang sering di perjanjikan atau dihibahkan. Hal ini berdasarkan Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa ada beberapa yang termasuk benda yang tidak bergerak yaitu:

- a. Tanah pekarangan dan apa yang terdiri di atasnya.
- b. Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam pasal 510.
- c. Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum di petik. Demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan

sebagainya selama benda itu belum terpisah dan digali dari tanah.

- d. Kayu tebangan dari hutan dan kayu dari pohon-pohon yang berbatang tinggi selama kayu tersebut tidak ditebang.
- e. Pipa-pipa dan got yang diperuntukkan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau tepaku dalam bangunan rumah.

Selain dari barang tidak bergerak, terdapat juga barang bergerak. Barang bergerak dibedakan menjadi dua bentuk yaitu:

- a. Benda bergerak yang berwujud yaitu setiap benda yang dapat berpindah sendiri atau benda yang dapat dipindah tempatkan, tanpa mengubah wujud, kegunaan dan bentuk dari benda tersebut.
- b. Benda bergerak yang tidak berwujud yaitu segala penagihan atas barang yang tidak bergerak.

3. Mekanisme Hibah

Sebelum melakukan hibah, terdapat syarat-syarat hibah.

Adapun syarat hibah berdasarkan B.W yaitu:

1. Pemberi hibah dan penerima hibah
2. Barang yang dihibahkan
3. Didaftarkan atau dilakukan dengan akta

Syarat-syarat hibah harus terpenuhi, sehingga dalam melaksanakan suatu hibah sesuai dengan peraturan. Dalam hibah terdapat tata cara atau mekanisme dalam pelaksanaannya yaitu:

1. Suatu hibah dilakukan dengan didaftarkan atau dilakukan dengan akta notaris. Hal ini berdasarkan Pasal 1682 B.W yang menyatakan bahwa,

“Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687 B.W, dapat atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu.”

2. Dibuatkan akta otentik agar mendapatkan kepastian hukum.

Hal ini berdasarkan Pasal 1683 B.W menetapkan bahwa:

“Tiada suatu hibah mengikat si penghibah, atau menerbitkan sesuatu akibat yang bagaimanapun, selain mulai hari penghibahan itu dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh si penerima hibah sendiri atau oleh seseorang yang dengan suatu akta otentik oleh si penerima hibah itu dikuasakan untuk menerima penghibahan-penghibahan yang telah diberikan kepada si penerima hibah atau akan diberikan kepadanya di kemudian hari”

Berdasarkan ketentuan tersebut maka tata cara hibah, dilakukan dengan pendaftaran tanah agar tidak menjadi batal suatu saat nanti. Sehingga hal ini menjadi penting dan mengikat para pihak. Pembuatan akta otentik dalam melakukan peralihan hak atas tanah begitu penting hal ini agar setiap subjek hukum mendapatkan kepastian hukum.

C. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, dengan melakukan pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, serta melakukan pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya. Pendaftaran tanah dilakukan guna untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang diselenggarakan oleh Pemerintah dalam hal ini di delegasikan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan sebagai pelaksana adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana letak bidang tanah yang akan didaftar.¹⁷ Dari ketentuan di atas bahwa, pendaftaran tanah adalah kewenangan otonomi dari Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.

Berdasarkan Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tidak memberikan pengertian maksud dari pendaftaran tanah. Namun, pengertian secara yuridis pendaftaran tanah dapat dilihat dalam Pasal 1 butir 1 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu rangkaian kegiatan

¹⁷ Ana Silviana, "Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia", *Administrative Law And Governance Journal*, Fakultas Hukum, Universitas Dipengoro, Vol. 4 Nomor 1, Maret 2021, hlm 54.

yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.¹⁸

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan pengumpulan data fisik dan pengolahan secara yuridis bidang-bidang tanah tertentu yang akan didaftarkan. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik.
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya.

¹⁸ Fredrik Mayore Saranaung. "*peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997.*" *Lex Crime*, Vol 6 Nomor 1, 2017, hlm 15.

- c. Penerbitan sertifikat.
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis.
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah di Indonesia untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) dan memberikan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah. Jaminan kepastian yang dimaksud adalah: Pertama, kepastian mengenai orang/badan hukum menjadi pemegang hak atas tanah. Kepastian berkenaan dengan siapa pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah. Kedua, kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia sebelum terbitnya UUPA berbeda. Pada masa hukum agraria kolonial tanah-tanah yang dapat didaftarkan hanya tanah yang tunduk pada tanah hukum agraria barat, yang hampir tidak menjangkau tanah hukum adat yang dimiliki oleh masyarakat asli atau penduduk bumi putra. Tujuan dari pendaftaran tanah pada masa hukum agraria kolonial ada dua yaitu pendaftaran tanah yang diberlakukan untuk tanah adat atau yang disebut *Fiskal Kadaster* dan pemberlakuan

pendaftaran tanah khusus untuk tanah hak hukum barat atau yang disebut *Rechts Kadaster*.

Berdasarkan tujuan pendaftaran tanah terdapat asas-asas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang tercantum Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun asas-asasnya yaitu:

- a. Sederhana dalam penyelenggaraannya;
- b. Teliti dan cermat dalam pelaksanaannya;
- c. Terjangkau bagi pihak-pihak yang membutuhkannya;
- d. Terbuka untuk memperoleh keterangan;

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa;

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak dalam suatu bidang tanah.sistem rumah susun dari hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyesuaikan 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-satuan rumah susun yang sudah di daftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pendaftaran.

3. Akta atau Surat

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, kePutusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Dalam hukum Romawi akta disebut *gesta* atau *Instrumenta forenisa* yang berarti akta publik yang didaftarkan oleh pejabat secara publik. Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang membuat peristiwa-peristiwa hukum untuk menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁹

Akta dibuat untuk dijadikan bukti tentang peristiwa penting dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Di Indonesia akta diatur dalam ketentuan pasal 1867 B.W yang mengatur jenis-jenis akta. Adapun jenis-jenis akta berdasarkan ketentuan B.W antara lain:

- a. Akta Otentik
- b. Akta Bawah Tangan

¹⁹ Kartini Siahaan, 2019, *Kedudukan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Pada Tindak Pidana Pemalsuan Surat Dalam Proses Peradilan Pidana*, Jurnal Recital Review, Volume 1 Nomor, Jambi, hlm. 73.

D. Analisis Kedudukan Surat Keterangan Hibah Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu peralihan yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah sebelumnya kepada pemegang hak atas tanah yang baru. Suatu peralihan hak atas tanah sebaiknya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Hal ini agar peralihan yang dilakukan sah, dan memiliki kepastian hukum dengan terbitnya surat ataupun akta atas peralihan tersebut.

Peralihan dapat dilakukan dengan cara dialihkan maupun beralih. Dalam peralihan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan alas hak yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini juga berdasarkan ketentuan Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah. Salah satu peralihan hak atas tanah yang harus didaftarkan yakni hibah.

Hibah merupakan salah satu peralihan atas tanah yang berdasarkan PP Pendaftaran Tanah harus didaftarkan. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan harus didaftarkan dengan tujuan memperoleh kepastian hukum dan memiliki kekuatan yang mengikat terutama dalam pembuktian persidangan sehingga perlu untuk dilakukan.

Hibah menurut Kompilasi Hukum Islam merupakan pemberian yang dilakukan saat masih hidup secara sukarela dan tanpa imbalan apapun, hal ini berdasarkan Pasal 171 Kompilasi Hukum Islam (yang selanjutnya disebut KHI). Berdasarkan ketentuan tersebut maka

suatu peralihan dapat dikatakan hibah apabila memenuhi unsur-unsur antara lain, yaitu:

1. Merupakan suatu pemberian
2. Tidak mengharapkan imbalan atau kontraprestasi
3. Pemberian dilakukan saat masih hidup
4. Tidak dapat ditarik kembali.

Hibah merupakan suatu perjanjian Cuma-Cuma dan perjanjian sepihak. Penghibahan adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.²⁰ Berdasarkan pasal 1314 B.W, perjanjian Cuma-Cuma merupakan perjanjian yang dimana pihak pemberi tidak memberikan keuntungan atau manfaat kepada pemberi. Dalam perjanjian diperlukan persyaratan agar suatu perjanjian dianggap sah.

Berdasarkan Pasal 1320 B.W suatu perjanjian di anggap sah apabila telah memenuhi persyaratan antara lain:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

²⁰ Pasal 1666 B.W.

Selain dari syarat-syarat tersebut juga dibutuhkan formalitas tertentu bagi pembentukan beberapa jenis perjanjian.

Peralihan yang dilakukan dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²¹

Peralihan hak atas tanah masih sering kali tidak didaftarkan. Secara umum dalam masyarakat masih banyak kasus-kasus mengenai pendaftaran tanah. Kasus pertanahan yang terjadi di Indonesia berdasarkan Website Mahkamah Agung terdapat kurang lebih 41 ribu kasus. Hal ini dikarenakan faktor dari subjek hukum sendiri yang tidak langsung mendaftarkan peralihan hak baik yang dilakukan dengan jual beli, hibah maupun peralihan lainnya. Adapun ketentuan pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 Jo Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peralihan hak atas tanah dan hak milik melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat

²¹ Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

didaftarkan di pejabat pembuat akta tanah atau PPAT yang berwenang.²² Dengan adanya sertifikat kepemilikan dapat menjadi pembuktiaan penguasaan atas tanah ataupun barang yang telah beralih salah satunya dengan peralihan yang dilakukan dengan hibah.

Pemberian suatu hibah dilakukan dengan pembuatan akta hibah dihadapan pejabat yang berwenang. Pembuatan akta hibah dilakukan oleh notaris untuk barang-barang yang bergerak sedangkan barang yang tidak bergerak dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah atau yang disebut dengan PPAT. Pembuatan akta hibah merupakan sebagian dari pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai hasil dari kegiatan tersebut beserta bukti adanya perbuatan hukum dalam melayani masyarakat yang membutuhkan bukti otentik.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, juga menjelaskan bahwa setiap akta peralihan hak atas tanah dibuat oleh PPAT. Namun pada dasarnya peralihan hak dapat beralih dan dialihkan oleh pemiliknya sendiri. Berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku suatu peralihan hak atas tanah dianggap sah jika dilakukan dihadapan PPAT yang berkedudukan di wilayah setempat. Namun berdasarkan pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

²² Christina Sri Murni, "*Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*" Jurnal Ilmu Hukum, Vol 4 Nomor 2 2018 hlm 681.

Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara. Dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa untuk peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dihadapan kepala desa bagi masyarakat di daerah terpencil.

Kepala Desa merupakan aparat pemerintahan pada tingkatan pemerintah paling bawah yang memiliki peran dalam menunjang kepastian hukum bagi masyarakatnya hal ini sejalan dengan kewenangan kepala desa berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa. Selain itu kepala desa juga merupakan pemimpin dalam mengatur tata urusan pada wilayahnya. Dalam masyarakat terpencil, segala urusan peralihan hak atas tanah dipercayakan kepada kepala desa dikarenakan pemerintahan desa memiliki kewajiban dalam urusan masyarakatnya.

Kepala Desa merupakan seseorang yang diangkat sebagai pemimpin formal oleh pemerintah. Kepala Desa memiliki tugas dan wewenang dalam mengatur penyelenggaraan desa. Berdasarkan ketentuan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Kepala Desa memiliki tugas dan wewenang antara lain:

1. Kepastian hukum
2. Tertib dalam penyelenggaraan sistem pemerintah
3. Tertib dalam kepentingan umum

4. Keterbukaan
5. Proporsionalitas
6. Profesionalitas
7. Akuntabilitas
8. Efektivitas dan efisiensi
9. Kearifan Lokal
10. Keberagaman
11. Partisipatif

Berdasarkan HIR pejabat-pejabat yang diwajibkan melakukan tugas polisi atau menjaga ketertiban umum salah satunya adalah kepala desa. Pejabat yang diangkat salah satunya kepala desa memiliki tugas dalam mengatur dan menjaga ketertiban umum yang berada diwilayahnya. Maka dari itu kepala desa memiliki kewenangan atas segala urusan di desanya.

Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) berlaku, segala urusan peralihan hak atas tanah dianggap sah jika dilakukan di hadapan kepala desa. Tetapi sejak berlakunya UUPA suatu akta ataupun dokumen peralihan harus dilakukan dihadapan PPAT agar dokumen tersebut mendapatkan keabsahan.

Sebelum adanya UUPA, setiap peralihan menggunakan hukum adat atau hukum tradisional yang merupakan satu-satunya pengatur

kehidupan yang tidak terdapat kewajiban masyarakat untuk mendaftarkan ataupun hak perseorangan lainnya atas tanah mereka.²³ Setiap peralihan hak atas tanah yang dilakukan pihak yang berwenang hanya memberikan surat keterangan sebagai bukti atas kepemilikan. Namun pasca kemerdekaan kebutuhan akan pendaftaran tanah dan tanda bukti hak atas tanah semakin dibutuhkan dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sehingga lahirlah UUPA.

Berdasarkan ketentuan Permen Agraria Kepala Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 telah disebutkan bahwa setiap akta PPAT haruslah mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk-bentuk yang telah disediakan.²⁴ Sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, syarat penyerahan hibah dilakukan dengan pembuatan surat hibah oleh pemberi hibah.

Surat hibah diberikan kepada penerima hibah bertujuan untuk memastikan pemberian hak milik dalam hal ini tanah agar dan terukur mengenai batasan yang dibagikan. Umumnya format surat hibah serupa dengan surat perjanjian lainnya. Namun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

²³ H. Arifin Bur dan Desi Apriani, "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah", Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Vol 1 Nomor 2 Oktober 2017, hlm. 127.

²⁴ Pramodya Widiyanto, "Keabsahan Akta Hibah PPAT yang Melebihi Ketentuan Batas Waktu Pendaftaran Di Kantor Pertanahan", Jurnal pendidikan, sosial, dan keagamaan, Vol 18 Nomor 2 Agustus 2020, hlm 535.

Pendaftaran Tanah pembuatan surat hibah tanah dilakukan didepan PPAT yang dihadiri oleh para pihak serta membuat pernyataan, disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang, sebelum penandatanganan PPAT wajib membacakan isi dari akta hibah tersebut kemudian setelah penandatanganan PPAT wajib menyampaikan selambat-lambatnya 7 hari kerja kepada kantor pertanahan untuk segera didaftarkan.

Pembuatan Akta atau surat dalam suatu peralihan memiliki kekuatan dalam pembuktian kepemilikan dalam suatu hak terutama dalam pembuktian dalam suatu sengketa. Dalam pembuktian hukum perdata, dibutuhkan alat bukti yang membenarkan suatu perkara. Berdasarkan pasal 1866 B.W yang termasuk dalam alat bukti yaitu:

1. Bukti tulisan;
2. Bukti dengan saksi-saksi;
3. Persangkaan-persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.

Berdasarkan ketentuan pasal 1866 B.W. alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan dan pengakuan dan sumpah. Dalam perkara perdata surat merupakan alat bukti pertama yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat. Dalam Pasal 164 HIR/284 Rbg juga mengatur alat bukti dalam pembuktian persidangan, yakni:

1. Alat bukti tertulis;
2. Pembuktian dengan saksi-saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.

Sehingga bukti tertulis merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan mutlak dan menjadi alat bukti pertama yang dipertimbangkan dalam persidangan.

Alat bukti tertulis atau surat adalah segala sesuatu yang berbentuk tertulis yang memuat isi berupa perbuatan hukum yang dibuat antara pihak yang ditanda tangani oleh pihak yang berwenang. Alat bukti tertulis merupakan bukti utama, karena bukti tertulis dibuat untuk membuktikan keadaan atau kejadian yang telah terjadi atau perbuatan hukum yang dilakukan. Adapun jenis-jenis alat bukti tertulis atau surat antara lain akta otentik dan akta di bawah tangan.

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti terjadinya suatu peristiwa yang ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan.²⁵ Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan undang-undang yang telah ditetapkan.

²⁵ Oemar Moechtar, 2017, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm. 9

Berdasarkan Pasal 1868 B.W. menyebutkan pengertian akta otentik yaitu:

“Suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat.”

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sehingga ketika akta tersebut dibawa ke pengadilan sebagai salah satu bukti, hakim tidak dapat menyanggah dan meminta bukti tambahan. Adapun syarat-syarat akta otentik berdasarkan Pasal 1868 B.W yaitu:

1. Akta harus dibuat ketika disaksikan oleh pejabat umum.
2. Akta harus dibuat sesuai dengan ketentuan undang-undang.
3. Pejabat umum yang menyaksikan pembuatan akta, haruslah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta tersebut. Pejabat umum yang dimaksud dalam hal ini yaitu, pejabat yang diberi kewenangan menangani hal yang berkaitan dengan pembuatan akta.

Berdasarkan pasal 1871 BW menyatakan bahwa,

“akan tetapi suatu akta otentik tidak memberikan bukti sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sebagai penuturan belaka, kecuali bila yang dituturkan itu mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta.”

Sedangkan akta di bawah tanah adalah akta yang tidak terlalu mengikat karena hanya dibuat oleh orang-orang yang bersengketa dan biasanya akan ditambahkan dengan tanda tangan saksi sehingga

akta menjadi sedikit lebih kuat. Sedangkan yang dimaksud akta di bawah tangan berdasarkan dengan ketentuan Pasal 1874 B.W yaitu:

“Yang dianggap tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat.”

Kekuatan pembuktian dari Akta Bawah tangan akan dipertimbangkan kekuatannya apabila salah satu pihak tidak mengakui kebenaran akta tersebut. Oleh karena itu, kekuatan akta otentik sangat bergantung pada niatan kedua belah pihak untuk mengakui akta tersebut di kemudian hari.

Akta di bawah tangan memiliki 2 (dua) syarat yang harus terpenuhi agar dapat dijadikan sebagai pembuktian dalam persidangan yaitu syarat formil dan materil. Dalam syarat formil harus berbentuk tulisan yang dibuat secara partai atau lebih tanpa bantuan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang, serta ditanda tangani oleh para pihak dan mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan.²⁶ Sedangkan syarat materil akta di bawah tangan dijelaskan dengan keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan yang berisi persetujuan tentang perbuatan *reschts handeling* atau hukum *reschts betterkking* sengaja dibuat sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran atau hubungan hukum yang

²⁶ M. Yahya Harahap, 2015, *Hukum Acara Perdata*, Sinar grafika, Jakarta, hlm 566.

diterapkan dalam akta tersebut.²⁷ Selain syarat formil dan materil yang harus terpenuhi, terdapat unsur akta di bawah tangan yang juga harus terpenuhi yaitu:

- a. Akta yang dibuat dan ditandatangani tidak didepan atau oleh pejabat umum yang berwenang.
- b. Bersifat partai, yaitu minimal melibatkan 2 pihak.
- c. Mencakup segala bentuk akta di bawah tangan, surat, daftar surat urusan rumah tangga, tulisan-tulisan lain.

Berdasarkan Pasal 1875 BW yang menyatakan bahwa,

“suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu.”

kekuatan mengikatnya suatu akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian formil jika akta di bawah tangan diakui oleh orang terhadap siapa akta itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak daripadanya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 165 HIR yang menyatakan bahwa,

²⁷ *Ibid.*

“surat (akta) yang sah, ialah surat yang yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaya, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akta) itu”

Perbedaan akta otentik dan akta di bawah tangan yaitu dari segi kekuatan pembuktian. Akta otentik memiliki kekuatan mengikat dalam pembuktian, hakim sejak awal membenarkan bahwa akta tersebut adalah benar hingga terdapat pihak yang dapat membuktikan akta tersebut adalah palsu. Sedangkan akta di bawah tangan memiliki kekuatan sempurna apabila para pihak mengakui akta tersebut bahwa para pihak yang bertandatangan dan membuat isi dari akta tersebut, namun apabila terdapat salah satu pihak tidak mengakui maka pihak tersebut wajib membuktikannya.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa dari perkara No.3/Pdt.G/2022/PN.JNP yang diputuskan oleh hakim pada tahun 2022. Dalam perkara tersebut pihak penggugat mengajukan surat keterangan hibah yang dijadikan sebagai bukti dalam perkara tersebut yang dibuat pada tahun 1991. Surat keterangan hibah tersebut dibuat sebelum PP Pendaftaran Tanah Tahun 1997 berlaku, sehingga pada saat pembuatan surat keterangan hibah tersebut kepala desa yang memiliki kewenangan penuh di wilayahnya. Dalam

surat keterangan hibah tersebut tercantum para pihak, saksi lebih dari 2 (dua) orang dan diketahui kepala desa.

Surat keterangan hibah pada perkara No.3/Pdt.G/2022/PN.JNP berdasarkan ketentuan pasal 1866 B.W. merupakan alat bukti berupa tulisan. Surat keterangan hibah tersebut dibuat oleh para pihak, disaksikan oleh lebih dari 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa yang dibuat pada tahun 1991. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa atau daerah-daerah yang setingkat dengan itu. Sehingga dari uraian ketentuan tersebut, surat keterangan hibah tersebut merupakan bukti kepemilikan yang sah hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 165 HIR yang menjelaskan keabsahan suatu akta.

Dalam pertimbangan hakim pada Putusan perkara No.3/Pdt.G/2022/PN.JNP menyatakan bahwa surat keterangan hibah yang dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan telah sah menurut hukum. Dalam pertimbangan tersebut, surat keterangan hibah yang berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1683 dan Pasal 1683 B.W. bahwa hibah harus dibuat dengan akta otentik oleh pejabat yang berwenang.

Dalam pertimbangan hakim pada putusan perkara No.3/Pdt.G/2022/PN.Jnp menyatakan bahwa surat keterangan hibah

yang dijadikan alat bukti pada perkara tersebut merupakan akta otentik yang berdasarkan pada Pasal 1682 dan Pasal 1683 B.W. Sehingga hakim mengakui isi dari surat keterangan hibah tersebut adalah akta sah yang berdasarkan Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah.

Berdasarkan dari struktur surat keterangan hibah atas tanah yang dijadikan sebagai alat bukti pada perkara No.3/Pdt.G/2022/PN.Jnp memenuhi unsur dari akta di bawah tangan. Hal ini berdasarkan kesaksian dari pihak saksi yang menandatangani surat keterangan tersebut serta diketahui oleh kepala desa. Akta di bawah tangan juga memiliki kekuatan sempurna dalam pembuktian selama pihak yang bersangkutan mengakuinya hal ini berdasarkan Pasal 1875 BW. Namun apabila akta di bawah tangan tersebut terdapat salah satu pihak yang membantah atau tidak mengakui akta tersebut maka pihak yang melakukan keberatan harus membuktikannya.

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka kedudukan dari surat Keterangan Hibah memiliki kekuatan pembuktian sempurna di persidangan karena memenuhi syarat formil dan syarat materiil dari akta di bawah tangan. Serta memenuhi unsur dari akta di bawah tangan.