JIRK
Journal of Innovation Research and Knowledge
Vol.4, No.9, Februari 2025

KEPASTIAN HUKUM PEMBATALAN HIBAH HAK ATAS TANAH OLEH PEMBERI HIBAH TERHADAP HIBAH YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA

Oleh
Wiena Charmita Dewi[1], Felicitas Sri Marniati[2], Tofik Yanuar Chandra[3]
[1,2,3]Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta
E-mail: [1]wienacharmita@gmail.com, [2] felicitassm@pascajayabaya.ac.id, [3]tofikchandra@pascajayabaya.ac.id

Article History:
Received: 02-01-2025
Revised: 10-01-2025
Accepted: 05-02-2025

Keywords:
Hibah Dibawah Tangan, Akibat Hukum, Kepastian Hukum.

Abstak: *Hibah adalah suatu persetujuan dimana seorang menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa ia bisa menariknya kembali,untuk kepentingan seseorang yang nantinya menerima penyerahan barang itu. Pasal 1688 KUHPerdata hibah dapat di mungkinkan untuk ditarik kembali dan dihapuskan oleh penghibah. Hibah yang telah diberikan tersebut dapat ditarik kembali atau dibatalkan karena suatu sebab tertentu, misalnya pelaksanaan hibah tidak sesuai dengan syarat-syarat atau tidak memenuhi unsur-unsur sebagaimana seharusnya pemberian hibah dilakukan. Rumusan masalah penelitian ini 1) Bagaimana akibat hukum pembatalan hibah hak atas tanah oleh pemberi hibah terhadap hibah yang dibuat dibawah tangan, 2) Bagaimana kepastian hukum pembatalan hibah hak atas tanah oleh pemberi hibah terhadap hibah yang dibuat di bawah tangan. Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini akibat hukum menurut R Soeroso dan kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum keperpustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan yaitu Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Kasus, Pendekatan Analitis, Pendekatan Konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventariskan aturan hukum positif, literatur buku, jurnal, dan sumber bahan hukumlainnya. Untuk teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum: 1) Penafsiran gramatikal, 2) Penafsiran sistematis dan metode konstruksi hukum: 1) Konstruksi analogi, 2) Konstruksi penghalusan hukum. Hasil Penelitian dapat diperoleh: Pertama, pembatalan hibah dengan, putusan majelis hakim, pembatalan hibah karena tidak dilakukan dihadapan PPAT, penandatanganan surat hibah tidak dilakukan didepan saksi saksi serta tidak dibacakan terlebih dahulu isi dari surat penghibahan. Kedua, akibat hukum atas putusan pembatalan*

hibah yaitu berupa tanah kembali kepada pemberi hibah beserta hak – haknya. Dalam pelaksanaan pemberian suatu hibah seharusnya memenuhi norma – norma yang berlaku, yaitu norma kepatutan, norma agama dan norma kesusilaan. Sehingga mempersempit kemungkinan terjadinya pembatalan hibah karena perilaku buruk penerima hibah setelah mendapatkan harta hibah.

PENDAHULUAN

Dalam Masyarakat Negara Kesatuan Republik Indonesia (untuk selanjutnya disebut Indonesia) tanah mempunya peranan yang sangat penting dalam keberlangsungan hidup orang-perorangan maupun badan hukum. Berbagai peraturan hukum diciptakan untuk mengatur kehidupan masyarakat, salah satu diantaranya yaitu hukum agrarian. Pengertian agrarian menurut pendapat Subekti ialah segala urusan tanah dan segala apa yang ada di dalamnya dan di atasnya, seperti telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.[1] Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disbut UUPA) tanah mempunyai pengertian yang antara lain:[2]

(1) Atas dasar hak mengusai dari negara sebagai mana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan mempunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan uraian diatas, undang-undang memberikan hak kepada Masyarakat untuk menguasi dan memiliki tanah di wilayah Indonesia, hal ini menunjukan adanya suatu peralihan hak baik dari orang-perorangan, atau dari orang-perorangan kepada badan hukum bahkan sebaliknya.

Penguasaan dalam harta benda dapat terjadi dengan suatu bentuk perjanjian pemindahan milik dari seseorang kepada orang lain. Dari banyak cara untuk memperoleh harta tersebut salah satunya adalah hibah.[3] Hibah merupakan sebuah pemberian kepada pihak lain yang biasanya dilakukan ketika pemberi maupun penerima hibah masih hidup.[4] Setiap orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat, dan tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya sepertiga dari harta bendannya kepada orang lain atau pada suatu lembaga untuk dimiliki.[5] Hibah dalam bahasa Belanda adalah *schenking*, sedangkan menurut istilah yang dimaksud dengan hibah sebagaimana diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPer) Hibah atau Penghibahan mempunyai pengertian sebagai berikut :[6]

[1] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 14
[2] Pasal 4 Ayat (1), *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang, Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Indonesia, 1960, hlm 3.
[3] Abdoeh Nor Mohammad, *Hibah Dalam Tinjauan KHI, KUH Perdata, Sosiologis & Filosofis, Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LP2M) IAIN*, 2002, hlm 2.
[4] Eman Suparman, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Mandar Maju, Bandung 1995, hlm. 73
[5] Nasution, Bahder Johan dan Sri Warjiyati. *Hukum Perdata Islam: Kompetensi Peradilan Agama Tentang Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf, dan Shodaqah*, Mandar Maju, Bandung, 1997
[6] Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1987,

Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang 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.

Berdasarkan paparan diatas, dapat dilihat bahwa hibah atau penghibaan dilakukan pada saat pemberi hibah masih hidup dan secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali untuk kepentongan seseorang yang menerima itu. Secara istilah hibah merupakan pemberian kepemilikan benda melalui transaksi tanpa mengharapkan imbalan yang dilakukan ketika pemberi masih hidup. Pemberian yang dimaksud yaitu sebagai wujud kasih sayang terhadap orang yang diberi hibah.[7]

Oleh karenanya hibah termasuk kedalam perjanjian sepihak yaitu perjanjian yang membebankan prestasi hanya pada satu pihak.[8] Keinginan seseorang untuk memberikan hibah kepada pihak lain adalah berdasarkan keinginan dari diri sendiri dan pada masa hidupnya si pemberi hibah tanpa adanya paksaan dari pihak manapun termasuk dan si pemberi hibah secara ikhlas memberikan hibah kepada pihak penerima hibah tanpa mengharapkan adanya suatu balasan atau tanpa kontraprestasi dari pihak lain.

Khusus Akta Hibah Hak Atas Tanah harus dilakukan dan dihadapan PPAT dan selanjutnya didaftarkan di Kantor Pertanahan Setempat dan berdasarkan pengertian Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24/1997) memiliki pengertian sebagai berikut:[9]

> (2) 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 lainya, 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.

Fenomena yang terjadi di dalam masyarakat Hibah dibuat dibawah tangan (bukan Akta PPAT) dan dibalik nama di Kantor Pertanahan setempat atas nama Penerima Hibah dan selanjutnya dibatalkan oleh Pemberi Hibah melalui Akta Pernyataan Pembatalan Hibah oleh PPAT setempat. Pembatalan hibah ini dapat diselesaikan melalui tinjauan Hukum Perdata ataupun Hukum Islam dan juga dapat ditinjau dari Hukum Adat yang berlaku setempat.

Berdasarkan uraian diatas, penulis mengambil beberapa contoh kasus dalam putusan Pengadilan Negeri (untuk selanjutnya disebut PN RI) dengan studi kasus pembatalan akta hibah yang relavan, antara lain:

1. Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 298/Pdt.G/2021/PN Kpg, bahwa majelis hakim mengabulkan isi gugatan penggugat dengan putusan membatalkan perjanjian hibah yang dibuat dibawah tangan berdasarkan adanya akta otentik tentang hibah dengan obyek yang sama sehingga mengembalikan obyek hibah kepada pemilik sesuai nama yang tercantum dalam akta hibah yang dibuat secara otentik.

hlm. 145.

[7] Ahmad Rofiq. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm 375

[8] Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, *Cet. 2*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2010, hlm. 55.

[9] Pasal 37 ayat (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Indonesia, hlm 21.

2. Putusan Pengadilan Negeri Pematangsari Nomor: 33/Pdt.G/2019/ PN.Pms, bahwa majelis hakim mengabulkan isi gugatan penggugat dengan putusan membatalkan perjanjian hibah berdasarkan adanya tindakan perlawanan hukum yaitu tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas kesalahannya yang tidak adanya itikad baik untuk memberikan nafkah kepada Penggugat.
3. Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor : 30/Pdt.G/2012/PN.MMR, bahwa majelis hakim mengabulkan isi gugatan penggugat dengan putusan membatalkan perjanjian hibah dikarenakan penggugat yang mengalami kesulitan ekonomi atau jatuh miskin dan tergugat melakukan perlakuan buruk (sikap) terhadap penggugat 1 bulan setelah pemberian hibah.

LANDASAN TEORI

Teori Akibat Hukum, Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum, akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.[10]

Akibat hukum menurut R Soeroso adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.[11]

Wujud dari akibat hukum dapat berupa:

a. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
b. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh.[12] Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible)*, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
c. Warga secara prinsipil menyesuaikan prilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif

[10] R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 295.
[11] *Ibid*., hlm 295.
[12] Jan Otto Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm 85.

yaitu penelitian hukum keperpustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan yaitu Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Kasus, Pendekatan Analitis, Pendekatan Konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventariskan aturan hukum positif, literatur buku, jurnal, dan sumber bahan hukumlainnya. Untuk teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum: 1) Penafsiran gramatikal, 2) Penafsiran sistematis dan metode konstruksi hukum: 1) Konstruksi analogi, 2) Konstruksi penghalusan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Pembatalan Hibah Hak Atas Tanah Oleh Pemberi Hibah Terhadap Hibah Yang Dibuat Dibawah Tangan.

Teori Akibat Hukum menurut R. Soreso menjelaskan bahwa akibat hukum adalah konsekuensi dari tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum untuk memperoleh suatu akibat yang telah diatur oleh hukum. Dalam konteks hibah tanah, akibat hukum muncul ketika hibah tersebut dibatalkan oleh pemberi hibah. Pembatalan hibah dapat terjadi apabila penerima hibah melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 1688 KUHPerdata, seperti melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak memberikan nafkah kepada pemberi hibah yang jatuh miskin. Dalam hal ini, pembatalan hibah yang telah berkekuatan hukum tetap akan mengembalikan kepemilikan tanah kepada pemberi hibah.

Peralihan hak atas tanah melalui hibah diatur dalam KUHPerdata yang mengenal dua jenis penghibahan, yaitu penghibahan formal dan penghibahan materil. Meskipun KUHPerdata menyatakan bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali, terdapat pengecualian dalam kasus tertentu, misalnya jika penerima hibah melakukan tindakan melawan hukum. Dalam praktiknya, pembatalan hibah dapat diajukan melalui pengadilan, dan apabila dikabulkan, hak kepemilikan atas tanah hibah akan kembali kepada pemberi hibah. Hal ini menegaskan bahwa hibah memiliki implikasi hukum yang kompleks dan harus dilakukan dengan mempertimbangkan aspek legalitas yang berlaku.

Dalam perkara No. 298/Pdt.G/2021/PN.Kpg, Mahkamah Agung membatalkan hibah yang dilakukan oleh H. Ismail Inam Koho kepada Fabriansyah Bin Basri Achmad karena terdapat perbuatan melawan hukum dalam proses hibah tersebut. Penggugat awalnya menghibahkan tanah kepada anaknya, namun tanpa sepengetahuannya, nama penerima hibah diubah menjadi menantunya, Fabriansyah. Setelah mengetahui hal ini, penggugat mengajukan gugatan pembatalan hibah, yang akhirnya dikabulkan oleh pengadilan. Putusan ini menyatakan bahwa akta hibah yang dibuat tidak sah dan tanah kembali menjadi milik penggugat.

Dalam kasus lain, seorang pemberi hibah yang mengangkat seorang anak perempuan kemudian menghadapi permasalahan setelah anak angkatnya menolak memberikan nafkah saat ia jatuh miskin. Penggugat merasa bahwa penerima hibah tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1688 KUHPerdata. Pengadilan akhirnya memutuskan bahwa hibah tersebut dapat dibatalkan karena penerima hibah menolak untuk memberikan nafkah kepada penghibah. Keputusan ini menegaskan bahwa penerima hibah juga memiliki kewajiban terhadap pemberi hibah, terutama dalam kondisi tertentu seperti jatuh miskin.

Selain itu, dalam kasus hibah yang diberikan kepada pasangan suami-istri, penggugat merasa dirugikan karena istrinya yang meminta hibah kemudian menggugat cerai. Setelah perceraian terjadi, penggugat mengalami kesulitan ekonomi karena tanah dan bangunan yang dihibahkan menjadi milik mantan istrinya dan anak-anak mereka. Pengadilan mempertimbangkan bahwa ada unsur pemaksaan dan penipuan dalam proses hibah, sehingga hibah tersebut dapat dibatalkan. Keputusan ini menegaskan pentingnya kehati-hatian dalam pemberian hibah, terutama dalam konteks hubungan keluarga.

Pembatalan akta hibah juga berkaitan erat dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta PPAT agar memiliki kekuatan hukum yang sah. Jika akta hibah dibuat di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT, maka dapat dikategorikan sebagai akta yang tidak memiliki kekuatan hukum penuh. Dalam beberapa kasus, pembatalan akta hibah yang cacat hukum dapat diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan yang sah, yang kemudian menjadi dasar bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membatalkan sertifikat tanah yang telah diterbitkan.

Aspek legalitas dalam pembatalan hibah juga terkait dengan asas kepastian hukum, sebagaimana dijelaskan oleh Jan Michiel Otto. Kepastian hukum memastikan bahwa aturan hukum yang berlaku harus diterapkan secara konsisten oleh instansi pemerintahan dan peradilan. Dalam konteks hibah, kepastian hukum menjadi krusial agar hak-hak pemberi hibah dapat dilindungi. Oleh karena itu, jika terjadi sengketa terkait hibah, putusan pengadilan menjadi instrumen utama dalam mengembalikan kepemilikan tanah kepada pihak yang berhak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan analisis terhadap berbagai kasus dan regulasi yang ada, dapat disimpulkan bahwa pembatalan hibah memiliki konsekuensi hukum yang signifikan. Jika hibah dibatalkan, maka segala perbuatan hukum yang telah dilakukan berdasarkan akta hibah tersebut menjadi tidak sah. Dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, kepemilikan tanah akan kembali kepada pemberi hibah, dan sertifikat atas nama penerima hibah dinyatakan tidak berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa hibah bukan hanya sekadar pemberian sukarela, tetapi juga memiliki dampak hukum yang harus diperhatikan dengan cermat.

Kepastian Hukum Pembatalan Hibah Hak Atas Tanah Oleh Pemberi Hibah Terhadap Hibah Yang Dibuat Di Bawah Tangan.

Kepastian hukum adalah elemen penting dalam hukum yang menjamin bahwa aturan yang berlaku harus dipatuhi oleh semua pihak. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum memastikan bahwa hukum dijalankan sebagaimana mestinya dan putusan yang telah dibuat harus bisa dilaksanakan. Dalam konteks pembatalan hibah tanah, kepastian hukum menjadi dasar dalam menentukan keabsahan hibah yang dibuat di bawah tangan. Jika hibah dilakukan tanpa memenuhi syarat formal seperti tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau tanpa adanya saksi, maka hibah tersebut berpotensi cacat hukum dan dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.

Dalam Pasal 1688 KUHPerdata disebutkan bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali kecuali dalam beberapa kondisi, seperti penerima hibah tidak memenuhi syarat yang ditentukan, penerima hibah melakukan tindakan kriminal terhadap pemberi hibah, atau penerima hibah menolak memberikan nafkah kepada pemberi hibah ketika ia jatuh miskin.

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

Oleh karena itu, setiap hibah yang tidak memenuhi ketentuan hukum dapat dibatalkan, dan kepemilikan tanah akan kembali kepada pemberi hibah sebagaimana diatur dalam Pasal 1689 KUHPerdata. Dalam banyak kasus, pembatalan hibah dilakukan karena penerima hibah melakukan tindakan yang melanggar hukum atau menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh pemberi hibah.

Kasus yang menjadi contoh nyata dalam penelitian ini adalah putusan Nomor 298/Pdt.G/2021/PN.Kpg yang membatalkan Akta Hibah Nomor 8/KO/VII/HBA/2004. Dalam kasus ini, pemberi hibah, H. Ismail Inam Koho, bermaksud menghibahkan tanah kepada putrinya, Fatimah Wati Binti Inam Koho. Namun, tanpa sepengetahuannya, nama penerima hibah diganti menjadi Barry Fabriansyah Bin Basri Achmad, menantunya. Pengadilan menyatakan bahwa tindakan ini melanggar hukum karena bertentangan dengan kehendak awal pemberi hibah. Oleh karena itu, akta hibah tersebut dinyatakan batal demi hukum, dan kepemilikan tanah dikembalikan kepada pemberi hibah.

Teori kepastian hukum dari Jan Michiel Otto menyatakan bahwa hukum harus memiliki aturan yang jelas dan dapat diakses, diterapkan secara konsisten oleh lembaga pemerintahan, serta ditegakkan oleh hakim yang independen. Dalam kasus hibah yang dibatalkan, teori ini menjadi relevan karena menunjukkan bahwa aturan hukum yang ada telah diterapkan untuk memastikan keadilan bagi pihak yang dirugikan. Hakim dalam putusan tersebut memastikan bahwa keabsahan akta hibah harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan, seperti harus dibuat di hadapan PPAT dan memiliki saksi yang sah.

Pembatalan hibah yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan juga memiliki proses tersendiri. Sesuai dengan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, pembatalan akta hibah yang telah dicatat di BPN hanya dapat dilakukan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, setelah pengadilan membatalkan akta hibah, BPN dapat menghapus sertifikat tanah atas nama penerima hibah yang tidak sah dan mengembalikannya kepada pemberi hibah. Ini menunjukkan bahwa hukum agraria di Indonesia telah mengatur mekanisme pembatalan hibah secara tegas untuk mencegah penyalahgunaan hibah yang dilakukan secara tidak sah.

Dalam konteks regulasi, PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menyatakan bahwa akta hibah harus dibuat oleh PPAT yang berwenang dan memenuhi prosedur hukum yang berlaku. Jika hibah dilakukan di bawah tangan tanpa melalui PPAT, maka akta hibah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh minimal dua orang saksi dan harus dibacakan serta dijelaskan kepada para pihak yang bersangkutan. Jika prosedur ini tidak dipenuhi, maka akta hibah dapat dinyatakan tidak sah.

Kasus hibah yang dibatalkan juga menunjukkan bahwa tindakan hukum harus dilakukan dengan itikad baik. Dalam beberapa kasus, hibah diberikan dengan tujuan tertentu, seperti untuk memberikan kepastian ekonomi bagi penerima hibah. Namun, jika penerima hibah kemudian menyalahgunakan hak yang diberikan atau bertindak tidak sesuai dengan kesepakatan awal, maka pemberi hibah memiliki dasar hukum untuk membatalkan hibah tersebut. Ini sejalan dengan asas pacta sunt servanda dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Jika salah satu pihak melanggar kesepakatan, maka pihak lainnya berhak

untuk mengajukan pembatalan.

Proses pembatalan hibah tidak hanya berdampak pada penerima hibah, tetapi juga pada pihak ketiga yang mungkin telah memperoleh hak atas tanah tersebut. Jika tanah hibah telah dialihkan kepada pihak lain, maka berdasarkan prinsip ex tunc, pembatalan hibah akan berlaku surut sehingga tanah harus dikembalikan kepada pemberi hibah. Namun, jika pihak ketiga memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, maka penyelesaian hukum dapat menjadi lebih kompleks dan memerlukan putusan pengadilan yang lebih mendalam. Oleh karena itu, setiap transaksi hibah harus dilakukan dengan transparansi dan memenuhi semua ketentuan hukum agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Kepastian hukum dalam pembatalan hibah juga bertujuan untuk melindungi hak-hak pemberi hibah yang mungkin mengalami kerugian akibat penyalahgunaan hibah. Dengan adanya mekanisme hukum yang jelas, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan keadilan. Oleh karena itu, setiap hibah harus dilakukan dengan mempertimbangkan aspek legalitasnya, termasuk memastikan bahwa hibah dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan memiliki saksi yang sah. Jika hibah dilakukan di bawah tangan tanpa memenuhi syarat hukum, maka hibah tersebut berisiko batal demi hukum dan dapat dikembalikan kepada pemberi hibah.

Kesimpulannya, pembatalan hibah yang dibuat di bawah tangan menunjukkan bahwa hukum memberikan perlindungan bagi pihak yang dirugikan dalam transaksi hibah yang tidak sah. Dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, kepemilikan tanah yang dihibahkan dapat dikembalikan kepada pemberi hibah, dan akta hibah yang cacat hukum dapat dinyatakan tidak berlaku. Ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam pembatalan hibah sangat penting untuk memastikan bahwa setiap transaksi hibah dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak merugikan pihak yang berhak**.**

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah mebantu penyusunan jurnal kenotariatan ini.

KESIMPULAN

Perbuatan Hukum Pemberi Hibah mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang menghibahkan, baik harta kekayaan material kepada penerima hibah dari orang yang menghibahkan tersebut. Dengan adanya hibah, maka timbul hubungan hukum antara pemberi hibah dan penerima hibah walaupun hubungan hukum tersebut sifatnya sepihak yang artinya si pemberi hibah hanya punya kewajiban saja tanpa mempunyai hak. Dalam putusan pembatalan hibah tanah menyebabkan berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah yang semula di peroleh. Seperti contohnyan hibah dapat dibatalkan karena dalam sidang di Pengadilan Negeri Kupang, hakim menemukan suatu tindakan atau perbuatan yang diklasifikasi sebagai salah satu unsur pembatalan hibah, yaitu jika Jika penerima hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atas suatu kejahatan lain atas diri penghibah (Pasal 1688 KUHPerdata). Tergugat yang menjadi penerima hibah tanah dengan membohongi kepercayaan istri dan mertuanya, kemudian tidak ada itikad baik untuk mengembalikannya pada pemilik aslinya.

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

Putusan Hakim menguatkan kepastian hukum dengan mengabulkan gugatan pemberi hibah selaku pemilik tanah awal mengenai pengembaliannya atau penarikan hibah dikarenakan adanya tindak kriminal/kejahatan yang telah dilakukan oleh penerima hibah dengan membatalkan surat akta hibah kembali kepada pemberi hibah. Pertimbangan Hakim berdasrakan KUHPerdata, Kompilasi Hukum Islam, Hukum Adat dan Hukum Agraria. Hakim memberikan keputusan bahwa penghibahan yang dilakukan di bawah tangan (*onderhands*) tidak mempunyai kekuatan hukum ataupun cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Hakim menyatakan bahwa akta hibah No 8/KO/VII/HBA/2004 yang dibuat oleh PPAT di Semarang yang mendasarkan surat pernyataan penghibahan mengandung cacat hukum dan batal demi hukum dengan segala akibatnya. Akta hibah tersebut batal demi hukum dalam arti tidak hanya batal aktanya saja tetapi perbuatan hukum juga dibatalkan.

DAFTAR PUSTAKA

[1] Abdoeh Nor Mohammad, Hibah Dalam Tinjauan KHI, KUH Perdata, Sosiologis & Filosofis, Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LP2M) IAIN, 2002.
[2] Ahmad Rofiq. Hukum Perdata Islam di Indonesia. Rajawali Pers, Jakarta, 2013.
[3] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2008.
[4] Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1987.
[5] Eman Suparman, Intisari Hukum Waris Indonesia, Mandar Maju, Bandung 1995.
[6] Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), Cetakan Keempat, PT Refika Aditama, Bandung, 2014. Hlm 95.
[7] Harsono, B. (2008). Hukum Agraria Indonesia. Bandung: Penerbit Djambatan.
[8] Hartono, C. S. (2006). Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-2-. Bandung: Alumni.
[9] Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan, Cet. 2, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2010.
[10] Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
[11] Ibrahim, J. (2007). Teori, Metode dan Penelitian Hukum Normatif. Malang:Bayumedia
[12] Irwansyah. (2021). Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel, ed. Ahsan Yunus, cetakan 4. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
[13] Ishaq, Dasar-dasar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
[14] Jan Otto Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm 85
[15] Marzuki, Peter Mahmud, Penelitian Hukum, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016
[16] Muhammad Abdul Kadir, "Hukum Perdata Indonesia", Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
[17] Nasution, Bahder Johan dan Sri Warjiyati. Hukum Perdata Islam: Kompetensi Peradilan Agama Tentang Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf, dan Shodaqah, Mandar Maju, Bandung, 1997.
[18] Nasution, Bahder Johan dan Sri Warjiyati. Hukum Perdata Islam: Kompetensi Peradilan

Agama Tentang Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf, dan Shodaqah, Mandar Maju, Bandung, 1997.
[19] Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
[20] Supardin, Fikih Mawaris & Hukum Kewarisan (Studi Analisis Perbandingan), PusakaAlmaida, Makasar, 2020, hlm 109.
[21] Supriyadi, Hukum Agraria, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2012. hlm.164-165
[22] Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 23.
[23] Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan
[24] Wirjono Prodjodikoro, Hukum Acara Perdata Di Indonesia, Sumur Bandung, 1991.

Perundang-Undangan

[25] Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
[26] Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
[27] Mahkamah Agung Republik Indonesia, Pedoman Perilaku Hakim (Code of Conduct), Kode Hakim (Pusdiklat MA RI 2006).
[28] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
[29] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
[30] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
[31] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
[32] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)