



**PELAKSANAAN PEMBATALAN HIBAH TANAH  
OLEH PEMBERI HIBAH**

**(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
No. 95/Pdt.G/2004/PNSMG)**

**TESIS**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**ENDANG SRI WAHYUNI**

**NIM. B4B 007 070**

**Dosen Pembimbing :**

**Hj. ENDANG SRI SANTI, SH, MH.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2009**

**PELAKSANAAN PEMBATALAN HIBAH TANAH  
OLEH PEMBERI HIBAH**

**(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
No. 95/Pdt.G/2004/PNSMG)**

**Disusun oleh**

**ENDANG SRI WAHYUNI  
B4B 007 070**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 13 Maret 2009**

Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Hj. ENDANG SRI SANTI, SH, MH.  
NIP. 130 929 452

Ketua Program  
Ketua Program Magister  
Kenotariatan UNDIP

KASHADI, SH, MH  
NIP. 131 124 438

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga penyusunan tesis dengan judul *“Pelaksanaan Pembatalan Hibah Tanah oleh Pemberi Hibah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang)”* dapat terselesaikan tepat pada waktunya.

Tesis ini disusun untuk memenuhi sebagian syarat dalam menempuh program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Dalam penyusunan tesis ini penulis banyak mendapat bimbingan, arahan, bantuan serta dukungan dari berbagai pihak oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Kashadi, SH, MH selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
2. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH, MH selaku Pembimbing Utama yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan dalam penulisan tesis ini.
3. Pegawai Pengadilan Negeri Semarang yang telah banyak membantu penyelesaian dan pelaksanaan penulisan tesis ini.
4. Kedua Orang Tua saya yang telah memberikan semangat kepada penulis sampai penyelesaiannya tesis ini.
5. Kakak-kakak saya yang mendukung dan memberikan semangat serta doanya yang tiada henti.

Penulis menyadari dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun. Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya pada kita semua. Amin.

Hormat kami,

Penulis

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama Endang Sri Wahyuni, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah *hasil karya saya sendiri* dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
2. *Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan* oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang,  
Yang menyatakan

Endang Sri Wahyuni

## MOTTO

- ✎ Ilmu merupakan modal dalam kehidupan untuk itu diperjuangkan untuk meraih cita-cita
- ✎ Orang yang sukses dalam bidang apapun adalah seseorang yang menentukan tujuan hidupnya.
- ✎ Ketahuilah bahwa manusia berasal dari tanah, makan dari tanah, minum dari tanah dan akan kembali menjadi tanah, maka janganlah merasa sombon

## PERSEMBAHAN

*Karya ini dipersembahkan kepada*

*Bapak dan Ibu tercinta serta kakak-kakakku yang selalu memberikan dukungan, doa, dan kasih sayang yang mampu membuat penulis dapat bertahan selama menjalani kehidupan di muka bumi ini yang penuh dengan tantangan dan rintangan. Berkat kasih sayang, doa, dan perhatian yang tanpa pamrih, akhirnya penulis dapat menyelesaikan karya ini.*

## ABSTRAK

### PELAKSANAAN PEMBATALAN HIBAH TANAH OLEH PEMBERI HIBAH

( Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No.95/Pdt.G/2004/PNSMG )

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat dimana tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Masalah-masalah tanah juga berkaitan dengan pemberian hak tanah seperti masalah warisan dan hibah. Hibah merupakan suatu pemberian atau hadiah yang memiliki fungsi sosial dalam kehidupan masyarakat baik yang diberikan perseorangan maupun lembaga. fungsi dari hibah yang sebenarnya tidak berjalan dengan sesuai. Seperti salah satu contoh kasus hibah dengan nomor perkara: No.95/Pdt G/2004/PNSMG, dimana penerima hibah dan pembuat akta hibah tergugat dalam gugatan perdata ini yang berkaitan dengan pembatalan hibah oleh pemberi hibah kepada penerima hibah dan PPAT yang mengeluarkan akta hibah yang telah dibaliknamakan dari hibah yang dilakukan dibawah tangan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah.

Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu dengan menelusuri dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan yang berhubungan dengan permasalahan. Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif, adalah penelitian dengan melukiskan suatu keadaan atau peristiwa. Penelitian dilakukan dengan mengambil lokasi di Pengadilan Negeri Semarang Provinsi Jawa Tengah. Data penelitian ini berupa data sekunder. Analisis data menggunakan metode deskriptif.

Hasil penelitian pada putusan Pengadilan Negeri Semarang dengan No.95/Pdt.G/2004/PNSMG dimana akta hibah tanah dengan nomor akta hibah No.15 /SR/ 1990 pada tanggal 7 Februari 1990 yang telah dihibahkan atau diberikan dinyatakan dibatalkan atau dicabut kembali oleh pemberi hibah karena terbukti cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan alat bukti telah adanya peralihan hak atas tanah. Hakim mempertimbangkan pencabutan atau pembatalan hibah disebabkan karena hibah yang ditujukab bukan untuk pribadi melainkan untuk Yayasan dan sesuai dengan KUHPperdata. Selain itu, akta penghibahan yang diberikan penghibah atau Tergugat kepada orang tua Para Tergugat merupakan akta hibah bawah tangan (*onderhands*) sehingga tidak memiliki kekuatan hukum. Dengan demikian maka Pengadilan memutuskan bahwa akta hibah tersebut batal secara hukum.

Kata Kunci : Hibah, Pembatalan, Pemberi Hibah dan Penerima Hibah

**ACCOMPLISHMENT OF DISQUALIFICATION DONATION BY  
PRESENTED GIFT  
(Case of Study Fracture in Country of Judgment Semarang  
No.95/Pdt.G/2004/PNSMG)**

**ABSTRACT**

Relationship between man and land are very fixed where the land is place for man to go through and continue their life. There are many problems about land. One of them is giving properties land. For the example case are legal heir and donation. Donation is one present that has social function and solution in the society live stock, but the fact it can't be a good function social. This research took the case No. 95/Pdt.G/2004/PNSMG where the presented frustrated donation. It caused received didn't do what the true, destination.

The methods of this research was normative of juridical analysis with analytical descriptive. This research was dealing with country of judgment Semarang. Data of research was secondary data. Data analysis was analytical descriptive.

At the end of this study the researcher summarized that No. 92/Pdt.G/2004/PNSMG was certificate donation with number 15/SR/ 1990 canceled, because it was used a powerless certificate and do not have power in law. Judge considered that the donation for department and it was not for individual. Beside that, the certificate of donation was done in underhand and it was no to had power in the law. The judgment summarized that the certificate canceled.

Keywords: Donation, Disqualification, Presented of gift, Received of gift.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
SURAT PERNYATAAN .....	v
MOTTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Kontribusi Penelitian.....	12
E. Metode Penelitian.....	12
1. Metode Pendekatan.....	14
2. Spesifikasi Penelitian.....	15
3. Lokasi Penelitian.....	15
4. Metode Pengumpulan Data.....	15
5. Teknik Sampling.....	17
6. Subyek Penelitian.....	17

7. Jalannya Penelitian.....	18
8. Analisis Data.....	19
F. Kerangka Konsep.....	19
G. Sistematika Penulisan.....	24
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	<b>26</b>
A. Tinjauan Umum tentang Hibah.....	26
1. Perjanjian Hibah.....	26
2. Syarat sahnya Hibah.....	31
3. Syarat-syarat Hibah .....	37
4. Penarikan Kembali Hibah .....	40
B. Tinjauan Hukum tentang Hibah	41
1. Kitab KUHPerdara .....	54
2. Undang-undang Pokok Agraria .....	50
3. Kompilasi Hukum Islam .....	51
4. Hubungan Fungsional Hukum adat dengan Hukum Tata Negara.....	55
5. Hibah menurut Hukum Adat .....	57
6. PPAT dan Pendaftaran Tanah.....	62
a. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	62
b. Pendaftaran Tanah.....	69
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	<b>78</b>
A. Hasil Penelitian .....	78
1. Kasus Posisi.....	78

2. Duduk Perkara.....	79
3. Jalannya Pengadilan.....	89
4. Pertimbangan Hakim.....	94
5. Putusan Hakim.....	100
B. Pembahasan .....	102
1. Pertimbangan Hakim.....	102
2. Hambatan Pelaksanaan.....	127
BAB IV PENUTUP	128
A. Kesimpulan .....	128
B. Saran.....	129

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1. Surat Keterangan Penelitian
- Lampiran 2. Hasil Putusan Pengadilan Negeri Semarang

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan orang lain. Walaupun dalam kenyataannya manusia hidup individual dikarenakan urusan dan kesibukan mereka masing-masing, tetap menjadi kodrat manusia sebagai makhluk sosial. Sehingga di dalam kehidupan bermasyarakat manusia selalu membutuhkan antara satu dengan yang lain. Hal ini merupakan gejala yang universal dan berlaku secara kekal dalam arti berlaku bagi segala bangsa dan sepanjang masa sebagai suatu gejala kehidupan yang umum dan mutlak tanpa dapat disangkal lagi.

Manusia sebagai makhluk sosial dikodratkan untuk hidup bersama dengan sesamanya atau dengan masyarakat lainnya, karena manusia tidak akan dapat hidup sendiri, terlebih untuk menyambung hidupnya sehingga manusia membutuhkan orang lain untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Dengan demikian manusia harus hidup bermasyarakat.

Di dalam menjalin hubungan antara sesama manusia yang satu dengan yang lain, biasanya masing-masing pihak ingin mempertahankan kepentingan yang berbeda, adakalanya kepentingan mereka bertentangan sehingga dapat menimbulkan perselisihan diantara beberapa pihak. Untuk menghindari gejala tersebut mereka mencari jalan untuk mengadakan tata tertib, yaitu dengan membuat ketentuan atau kaidah hukum yang harus ditaati dan dipatuhi oleh semua anggota masyarakat. Dengan dibentuknya norma-norma tersebut di

atas maka jelas perbuatan apa saja yang boleh atau tidak boleh dilakukan di dalam masyarakat, sehingga terciptalah ketertiban di dalam masyarakat.<sup>1</sup>

Untuk menghindari terjadinya perselisihan, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh setiap anggota masyarakat. Norma hukum yang telah ditentukan itu, setiap orang diharuskan bertingkah laku sedemikian rupa, sehingga kepentingan antara anggota masyarakat lainnya akan terlindungi dan apabila norma hukum tersebut dilanggar, maka kepada yang melanggar akan dikenakan sanksi atas hukuman.<sup>2</sup>

Berbagai peraturan-peraturan dalam hukum dibuat untuk mengatur kehidupan manusia, sehingga dapat menjadi tentram dan damai. Salah satu hukum yaitu hukum agraria. Agraria ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Agraria berasal dari bahasa latin *ager* yang berarti tanah atau sebidang tanah. Agrarius berarti perladangan, persawahan, pertanian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia bahwa agraria adalah urusan pertanian atau tanah pertanian dan juga merupakan urusan kepemilikan tanah.<sup>3</sup>

Pengertian Agraria dalam UUPA dipakai dalam arti yang sangat luas. Pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam batas-batas seperti yang dikemukakan Pasal 48 bahkan meliputi juga ruang angkasa, yaitu ruang yang ada di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan lainnya yang bersangkutan dengannya.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum sebagai Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005, hal 1

<sup>2</sup>Retnowulan Sutanto, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Paraktek*, Mandar maju, Bandung, 2002, hal 1

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal 5

<sup>4</sup>Ibid no 3

Hukum agraria bukan hanya merupakan suatu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agrarian. Kelompok yang termasuk dalam pengertian tersebut terdiri dari:

- a. Hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi
- b. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air
- c. Hukum pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh UU pokok pertambangan
- d. Hukum perikanan yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air
- e. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.<sup>5</sup>

Hukum tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspek. Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem yang disebut hukum tanah.<sup>6</sup>

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria atau disebut dengan UUPA merupakan perubahan yang sangat berarti bagi sistem hukum bangsa Indonesia khususnya bidang pertanahan. Berbagai perubahan-perubahan yang

---

<sup>5</sup>Ibid no 3, hal 8

<sup>6</sup>Ibid no 3, hal 9

dilakukan pemerintah semata-mata demi mencapai perubahan yang lebih baik dalam menangani permasalahan di bidang pertanahan.<sup>7</sup>

Perubahan itu bersifat mendasar atau fundamental, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya juga mengenai konsepsi yang mendasarinya maupun isinya yang harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.<sup>8</sup>

Tanah merupakan salah satu lingkup hukum Agraria. Tanah merupakan salah satu kekayaan alam Indonesia yang mempunyai fungsi sosial yang sangat penting bagi rakyat Indonesia untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Luas tanah dalam Negara adalah terbatas sedangkan jumlah penduduk tiap tahun semakin bertambah. Hal ini merupakan masalah pokok yang dihadapi setiap Negara agraris berkaitan dengan kenyataan tersebut diatas yaitu masalah mengenai bagaimana cara pemeliharaan, peruntukan, penggunaan, pengurusan dan pembagian hasil yang sedemikian rupa dan menguntungkan bagi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia.

UUPA memuat dasar-dasar pokok di bidang Agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria dan diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Intinya adalah untuk mencapai kesejahteraan di dalam masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan

<sup>7</sup>Syaiful Azam, *Eksistensi Hukum Tanah dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria*, UNSU, Medan, 2003  
<sup>8</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2002, hal 1

yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajibannya.<sup>9</sup>

Sebagaimana diketahui sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria berlaku bersamaan dua perangkat hukum tanah di Indonesia (dualisme). Satu bersumber pada Hukum Adat disebut Hukum Tanah Adat dan yang lain bersumber pada Hukum Barat disebut Hukum Tanah Barat. Dengan berlakunya hukum agraria yang bersifat Nasional (UU No. 5 Tahun 1960) maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat maupun tanah-tanah dengan hak adat harus dicarikan padanannya di dalam UUPA.

Di dalam Hukum Adat, tanah ini merupakan masalah yang sangat penting. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, seperti yang telah dijelaskan diatas, bahwa tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah sebagai tempat mereka berdiam, tanah yang memberi makan mereka, tanah dimana mereka dimakamkan dan menjadi tempat kediaman orang-orang halus pelindungnya beserta arwah leluhurnya, tanah dimana meresap daya-daya hidup, termasuk juga hidupnya umat dan karenanya tergantung dari padanya.<sup>10</sup>

Pada awal mulanya masyarakat menggunakan tanah hanya sebatas untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Tanah dipergunakan secara bersama-sama dan hasilnya dibagikan secara merata. Sistem ini disebut sebagai sistem komunalistik religius. Seiring dengan berkembangnya zaman perubahan penggunaan tanah kepada masyarakat juga berubah. Perubahan hak atas tanah masyarakat itu terjadi karena beberapa dimensi yang mempengaruhinya

---

<sup>9</sup>Bahctiar Efendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni Bandung 1993

<sup>10</sup>Ibid No7, hal 6

seperti dimensi ideologi, politik, ekonomi maupun dimensi kepentingan lainnya yang mempengaruhi proses transformasi tanah-tanah rakyat.<sup>11</sup>

Seiring dengan perubahan transformasi tanah maka perubahan itu juga diikuti dengan masalah-masalah tanah yang selalu hadir dalam kehidupan masyarakat saat ini. Permasalahan tanah yang dari segi empiris sangat lekat dengan peristiwa sehari-hari, tampak semakin kompleks dengan berbagai kebijakan serta perubahan kebutuhan manusia terhadap tanah.<sup>12</sup>

Masalah-masalah tanah merupakan masalah yang sangat kompleks, antara lain yaitu masalah pemberian hak tanah seperti masalah warisan dan hibah. Salah satu pemberian tanah yaitu dengan melalui hibah. Penerapan hibah dalam kehidupan sehari-hari sudah diterapkan dan dilaksanakan pada masyarakat khususnya hibah tanah. Penghibahan digolongkan dalam perjanjian Cuma-Cuma dalam perkataan dengan Cuma-Cuma ditunjukkan adanya prestis dari satu pihak saja, sedangkan pihak lainnya tidak usah memberikan kontra prestisnya.<sup>13</sup>

Hibah merupakan suatu perjanjian yang dalam kehidupan sehari-hari khususnya pada masyarakat modern maka perjanjian merupakan suatu yang senantiasa ditemukan dalam kehidupan sehari-hari. Perjanjian merupakan suatu sendi yang penting di dalam hukum perdata. Oleh karena itu, hukum perdata banyak yang mengatur peraturan-peraturan hukum berdasarkan atas perjanjian.

Hibah yang berarti pemberian atau hadiah memiliki fungsi sosial dalam kehidupan masyarakat baik yang diberikan perseorangan maupun lembaga.

---

<sup>11</sup>Munir, *Perebutan Kuasa Tanah*, Lappera Pustaka Utama, Jakarta, 2002, hal 2

<sup>12</sup>Maria Sumardjana, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hal 1

<sup>13</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 94

Banyak riwayat yang menyatakan bahwa Nabi Muhammad SAW, beserta para sahabatnya memberi atau menerima sesuatu dalam bentuk hibah, salah satunya adalah hadits yang artinya

Aisyah RA. Ia berkata : “Adalah Rasulullah SAW. itu (sering) menerima hadiah dan (sering pula) membalas hadiah (HR. Bukhari)

Dalam prakteknya ternyata Nabi Muhammad SAW dan sahabatnya dalam memberi dan menerima hadiah tidak saja diantara sesama muslim tetapi juga dari atau kepada orang lain yang berbeda agama, bahkan dengan orang musyrik sekalipun. Nabi Muhammad SAW pernah menerima hadiah dari orang Kisra, dan beliau pernah mengizinkan Umar bin Khattab untuk memberikan sebuah baju kepada saudaranya yang masih musyrik di Mekah. Dari kenyataan di atas hibah dapat dikatakan sebagai sarana untuk memupuk tali/ ikatan pergaulan antar sesama umat manusia.<sup>14</sup>

Hibah yang berfungsi sebagai fungsi sosial yang dapat diberikan kepada siapa saja tanpa memandang ras, agama, kulit dan lain-lain. Hibah ini dapat dijadikan sebagai solusi dalam permasalahan warisan. Ada beberapa bentuk hibah yang dapat diberikan yaitu hibah tanah, hibah pekerti, hibah bersaing. Kenyataannya fungsi hibah yang sebenarnya merupakan suatu pemupukan tali silaturahmi akan tetapi banyak menimbulkan permasalahan-permasalahan dalam tanah yang dihibahkan, sehingga fungsi dari hibah yang sebenarnya tidak berjalan dengan sesuai.

Keadaan demikian itu tidak selaras dengan maksud dari hibah yang sesungguhnya dan juga mengakibatkan kesan kurang baik. Tidak jarang

---

<sup>14</sup>Ibid no 7

sengketa tanah hibah terpaksa harus diselesaikan di pengadilan, padahal fungsi utama dari hibah yaitu memupuk persaudaraan/silaturahmi.

Hibah merupakan suatu pemberian secara Cuma-Cuma ataupun suatu bentuk hadiah kepada seseorang. Pemberian hibah dilaksanakan sebagai fungsi sosial dalam masyarakat, sehingga masalah-masalah pewarisan tanah dapat diselesaikan melalui hibah, tetapi kenyataannya hibah bukan merupakan solusi yang tepat terhadap permasalahan-permasalahan tanah.

Kasus penarikan atau pembatalan hibah merupakan kasus yang sering terjadi. Hal ini dikarenakan pihak penerima hibah yang tidak memenuhi persyaratan dalam menjalankan hibah yang telah diberikan. Dalam hukum hibah yang telah diberikan tidak dapat dikembalikan kembali, akan tetapi terdapat beberapa pengecualian hibah dapat ditarik kembali.

Melihat fenomena itu, pemerintah merasa berkewajiban untuk menata dalam rangka meminimalisir dampak negatif akibat kurang jelasnya status hibah terutama hibah dalam bentuk tanah. Hibah diatur oleh Pasal 1666 KUHPerduta dan merupakan tindakan persetujuan dari pemberi hibah pada waktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan tidak dapat ditarik kembali untuk menyerahkan sesuatu benda guna keperluan penerima hibah. Undang-undang mengakui hibah yang terjadi diantara orang-orang yang masih hidup. Akta hibah berdasarkan Pasal 1682 harus dibuat di muka Notaris. Hibah diatur dalam KUHPerduta Bab X Buku III tentang Perikatan.<sup>15</sup>

Di dalam hukum adat hibah merupakan kebalikan daripada harta peninggalan yang tidak dapat dibagi-bagi, sehingga penghibahan ini

---

<sup>15</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

merupakan pembagian keseluruhan ataupun sebagian besar daripada harta kekayaan semasa pemiliknya masih hidup. Di beberapa daerah di Indonesia, hibah merupakan salah satu solusi dalam pembagian harta orang tua kepada anaknya. Akan tetapi hibah tidak hanya dapat menjadi solusi dalam hal kewarisan bahkan sering terjadi persengketaan ataupun permasalahan-permasalahan.<sup>16</sup>

Permasalahan-permasalahan hibah tanah diatur oleh KUHPerdata. Salah satu permasalahan yang sering didapatkan pada kasus pengadilan yaitu pembatalan/penarikan hibah tanah yang telah diberikan oleh pemberi hibah. Pembatalan atau penarikan hibah tanah ini dapat diselesaikan melalui tinjauan norma hukum yang berlaku di Indonesia, tinjauan hukum Islam yang merupakan dasar dari semua hukum dan juga dapat ditinjau dari hukum adat yang berlaku setempat.

Terhadap permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam kasus pembatalan hibah oleh pemberi hibah termasuk gugatan perdata, yang berlaku dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata antara lain dalam hal proses beracara di pengadilan, pembuktian, alat-alat bukti yang digunakan yaitu alat bukti tertulis, ketentuan terhadap gugatan perdata tersebut, sebagai pedoman penelitian maka dipergunakan suatu kasus gugatan perdata dengan nomor perkara: 95/Pdt G/2004/PNSMG, dimana penerima hibah dan pembuat akta hibah tergugat dalam gugatan perdata ini yang berkaitan dengan pembatalan hibah oleh pemberi hibah kepada penerima hibah dan PPAT yang

---

<sup>15</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>16</sup>Sihombing, *Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta 2005, Hal 68-71

mengeluarkan akta hibah yang telah dibaliknamakan dari hibah yang dilakukan dibawah tangan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah.

Gugatan perdata ini bertujuan untuk membatalkan hibah tanah yang diberikan kepada yayasan dengan diwakilkan oleh penerima hibah ataupun tergugat, kemudian dibaliknamakan oleh tergugat atas nama sendiri pada akta hibah tanah tersebut tanpa diketahui oleh pemberi hibah. Gugatan ini juga bertujuan menggugat PPAT yang membaliknamakan akta hibah dan telah mengeluarkan akta hibah baru, yang tidak mempunyai kekuatan hukum dikarenakan hibah diberikan dengan akte *onderhands* yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang.

Berdasarkan kasus tersebut diatas maka penulis bermaksud melakukan kajian dan penelitian, yang selanjutnya dituangkan dalam bentuk Tesis yang berjudul: PELAKSANAAN PEMBATALAN HIBAH TANAH OLEH PEMBERI HIBAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri no.95/Pdt.G/2004/PNSMG).

## **B. Perumusan Masalah**

Untuk menyelesaikan suatu permasalahan tanah yang selalu menjadi sengketa maka diperlukan suatu pemecahan masalah menurut hukum yang berlaku di Negara Indonesia. Salah satu masalah tanah yaitu hibah tanah yang merupakan suatu perjanjian Cuma-cuma terhadap pemberian tanah yang dapat dibatalkan oleh pemberi hibah.

Sehubungan dengan hal tersebut, untuk itu *research question* dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan pelaksanaan pembatalan hibah tanah oleh pemberi hibah yang dilakukan secara *onderhands* ?
2. Adakah hambatan dalam pelaksanaan dan penyelesaian pelaksanaan pembatalan hibah tanah oleh pemberi hibah di Pengadilan Negeri Semarang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan umum dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pembatalan hibah tanah oleh pemberi hibah di Pengadilan Negeri Semarang. Adapun secara pragmatis penelitian ini ditujukan untuk mencapai tujuan sebagai berikut :

1. Mengetahui pertimbangan hakim dalam penyelesaian pembatalan hibah tanah yang dilakukan secara *onderhands*.
2. Mengetahui penyelesaian kasus pembatalan hibah tanah oleh pemberi hibah serta hambatan yang dialami dalam penyelesaian pembatalan hibah tanah.

#### **D. Kontribusi Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini diharapkan membawa manfaat atau kontribusi sebagai berikut:

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya yang berkaitan dengan masalah pembatalan hibah tanah.
2. Diharapkan dapat berguna bagi para pihak yang akan memberikan dan menerima hibah tanah.
3. Diharapkan dapat berguna bagi para pihak yang akan membuat akta hibah tanah.

#### **E. Metode Penelitian**

Menurut Maria S.W. Sumardjono, penelitian merupakan suatu proses penentuan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan terencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah. Seluruh proses penelitian merupakan kegiatan yang terkait. Ada suatu benang merah yang dapat ditaruh berawal dari pemilihan judul serta perumusan masalah yang harus sinkron dengan tujuan penelitian. Dengan tinjauan pustaka, yang dikemukakan dapat dilihat kerangka berpikir ini dapat diwujudkan tanpa merinci cara-cara melakukan penelitian yang menerangkan tentang dari mana serta bagaimana data diperoleh, variabel apa saja yang menjadi fokus penelitian, serta bagaimana data yang akan terkumpul dapat menjawab masalah penelitian.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup>Maria S. W, Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian Sebuah Panduan Dasar*, Gramedia Pustaka Umum, Jakarta 1997, hal 27

Suatu penulisan agar memenuhi syarat keilmuan, maka diperlukan pedoman yang disebut metodologi penelitian atau metodologi riset. Sehubungan dengan hasil yang akan dicapai dari penyusunan tesis ini adalah usaha menemukan hukum “*in concreto*” dalam penyelesaian suatu perkara tertentu. Kerena itu menemukan apakah hukumnya yang sesuai untuk diterapkan *in concreto* dan dimana peraturan hukum ini dapat ditemukan termasuk ke dalam penelitian hukum juga yaitu disebut dengan istilah *legal research*.<sup>18</sup>

Metodologi penelitian, adalah suatu cara bertindak menurut sistem aturan atau tatanan yang bertujuan agar kegiatan praktis dilaksanakan secara rasional dan terarah sehingga dapat mencapai hasil yang maksimal dan optimal.<sup>19</sup> Selain itu juga penelitian adalah pencarian fakta menurut metode obyektif yang jelas untuk menemukan fakta dan menghasilkan kepastian hukum seputar konsep teoritik tentang pembatalan hibah oleh pemberi hibah<sup>20</sup> sedangkan menurut Soerjono Soekamto yaitu istilah metodologi berasal dari kata metode yang berarti “jalan ke”. Dari rumusan tersebut biasanya metode dirumuskan kemungkinan-kemungkinan yaitu suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam sebuah penelitian, suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan dan cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup>Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1992, hal 12

<sup>19</sup>Anton Bekker, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, 1986, hal 6

<sup>20</sup>Muhammad Daud Ali, *Sistem Perekonomian Islam*, UI Pres, Jakarta, 1988, Hal 14

<sup>21</sup>Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Cetakan Ketiga, Jakarta 1986, hal 5-7

Adapun langkah-langkah dalam penelitian ini adalah :

### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian hukum dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder. Penelitian hukum sosiologis atau empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti data primer.<sup>22</sup>

Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu dengan menelusuri dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan yang berhubungan dengan permasalahan. Pendekatan yuridis dilakukan, untuk menganalisis peraturan perundang-undangan di bidang Agraria, khususnya proses pelaksanaan pembatalan hibah tanah oleh pemberi hibah. Sedangkan pendekatan empiris digunakan, untuk menganalisis hukum bukan semata-mata sebagai suatu perangkat peraturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan serta politik, ekonomi, sosial dan budaya.<sup>23</sup> Dalam hal ini pendekatan penelitian bertujuan untuk memperoleh pengetahuan yuridis tentang penetapan Pengadilan dalam PELAKSANAAN PEMBATALAN HIBAH TANAH OLEH PEMBERI HIBAH DI PENGADILAN NEGERI SEMARANG.

---

<sup>22</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990, hal 9

<sup>23</sup>Soetjipto Rahardjo, *Penyusunan Undang-Undang yang Demokratis Suatu Kajian Sosiologis*, Undip, Semarang 1998, hal 15-16

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian deskriptif, adalah penelitian dengan melukiskan suatu keadaan atau peristiwa. Dimaksud penelitian deskriptif, karena penelitian ini adalah penelitian yang memberikan gambaran data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, gejala-gejala lainnya. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan pelaksanaan pembatalan hibah tanah oleh pemberi hibah.

Pendekatan analitis, sebenarnya merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu melukiskan dan menggambarkan hasil penelitian yang diperoleh serta menganalisis permasalahan dalam penelitian ini. Yang diteliti dan dipelajari adalah objek penelitian secara keseluruhan.<sup>24</sup>

## **3. Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan dengan mengambil lokasi di Pengadilan Negeri Semarang Provinsi Jawa Tengah

## **4. Metode Pengumpulan Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini diambil dari 1 (satu) sumber data yaitu:

---

<sup>24</sup>Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal 9

a. Data Sekunder

Bahan penelitian kepustakaan ini menghasilkan data sekunder yang diperoleh dari 2 (dua) bahan hukum, baik berupa bahan hukum primer maupun hukum sekunder.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan yang mengikat terdiri dari

- a) Al-Qur'anul Karim
- b) Al-Hadits
- c) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- e) Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 1 tahun 1991 tentang Komplikasi Hukum Islam.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari:

- a) Buku-buku yang membahas tentang hibah tanah
- b) Artikel-artikel dan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan masalah pembatalan hibah tanah

Data yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi dokumen, yaitu mempelajari bahan-bahan yang berupa data sekunder. Pertama dengan mempelajari aturan-aturan

di bidang hukum yang menjadi objek penelitian, dipilih dan dihimpun kemudian dari bahan itu dipilih asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum dan ketentuan-ketentuan yang mempunyai kaitan erat dengan masalah yang diteliti. Selanjutnya disusun berdasarkan kerangka yang sistematis guna mempermudah dalam menganalisisnya

## 5. Teknik Sampling

Penentuan sampel dilaksanakan dengan memakai teknik *non probability sampling*, yaitu pengambilan sampel dengan tidak memberikan kesempatan yang sama kepada individu di dalam populasi untuk dipilih menjadi sampel.<sup>25</sup> Pengertian sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti, sedangkan teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel yang dilakukan dengan cara menetapkan calon responden dan narasumber berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh pengambil sampel dengan berdasarkan pada ciri atau sifat tertentu yang dianggap mempunyai hubungan dengan penulisan ini.<sup>26</sup>

## 6. Subyek Penelitian

Adalah orang yang menanggapi atau memberikan keterangan tentang suatu fakta atau pendapat, baik secara lisan atau tertulis<sup>27</sup> yang dalam hal ini adalah Ketua pengadilan Negeri Semarang dan Hakim pada Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.95/Pdt.G/PNSMG.

---

<sup>25</sup>Suharsimi Arikunto, *Metode Penelitian*, CV Alfabeta, Jakarta, 2001, hal 32

<sup>26</sup>Soegiyono, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hal 21

<sup>27</sup>Ibid No 25, Hal 122

## **7. Jalannya Penelitian**

Penelitian mengenai Pelaksanaan Pembatalan Hibah Tanah oleh Pemberi Hibah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No.95/Pdt.G/PNSMG) ini dilaksanakan melalui tiga tahap yaitu:

### **a. Tahap Persiapan**

Pada tahap persiapan ini dimulai dengan melakukan pengumpulan bahan-bahan kepustakaan, kemudian dipelajari dan dilanjutkan dengan penyusunan dan pengajuan usulan penelitian. Setelah dikonsultasikan dengan dosen pembimbing untuk penyempurnaan, maka dilanjutkan dengan penyusunan instrument penelitian dan ijin penelitian.

### **b. Tahap Pelaksanaan**

Pada tahap pelaksanaan ini jalannya penelitian dilakukan dengan dua tahapan yaitu:

- 1) Tahap penelitian kepustakaan yaitu dengan melakukan pengumpulan dan pengkajian data sekunder. Data sekunder tersebut meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
- 2) Tahap penelitian lapangan yaitu dengan menentukan subyek penelitian/responden yang dijadikan subjek penelitian dan pengumpulan data primer. Hal ini dilakukan dengan melihat

dan mewancarai tentang putusan pengadilan hakim dengan kasus perdata No.95/Pdt.G/PNSMG

c. Tahap Penyelesaian

Pada tahap ini dilakukan berbagai kegiatan yang meliputi analisis data, penulisan laporan awal, konsultasi dengan dosen pembimbing untuk perbaikan yang dilanjutkan dengan penyusunan laporan akhir penelitian tesis.

## 8. Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan, penelitian lapangan akan dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif. Yang dimaksud dengan analisis kualitatif, metode normatif kualitatif, yaitu menganalisa hasil studi pustaka kedalam bentuk gambaran permasalahan dengan metode deduktif-induktif yaitu suatu cara menarik kesimpulan dari dalil yang bersifat umum ke khusus dan dipelajari sebagai satu kesatuan yang utuh dan sistematis.<sup>28</sup>

## F. Kerangka Konsep

Penghibahan digolongkan dalam perjanjian Cuma-Cuma (bahasa Belanda *Om Niet*) dalam perkataan dengan Cuma-Cuma itu ditunjukkan adanya prestis dari satu pihak saja sedangkan pihak lainnya itu tidak usah memberikan kontra prestisnya sebagai imbalannya, maka perjanjian yang demikian dikatakan perjanjian sepihak. Karena lazimnya bahwa orang yang menyanggupi untuk melakukan suatu prestis karena ingin menerima kontra prestisnya.

---

<sup>28</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta 1986, hal 10

Tidak ada kemungkinan untuk ditarik kembali artinya adalah hibah merupakan suatu perjanjian dan menurut Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian hibah ini tidak ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak dan karena alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.

Penghibahan hanya dapat meliputi barang-barang yang sudah ada, penghibahan dari barang-barang yang belum menjadi milik penghibah adalah batal.<sup>29</sup> Dalam hal ini hibah berbeda dengan perjanjian jual beli jika dalam jual beli penjual harus melindungi pihak pembeli, maka dalam penghibahan penghibah tidak harus melindungi penerima hibah apabila ternyata barang yang dihibahkan bukan milik yang sebenarnya sehingga penghibah tidak harus melindungi penerima hibah. Hal ini mudah dimengerti sebab penghibahan bersifat Cuma-Cuma jadi penerima hibah tidak akan dirugikan dengan pembatalan suatu penghibahan atau barang yang ternyata bukan milik yang sebenarnya oleh penghibah.

Suatu hibah adalah batal jika dibuat dengan syarat bahwa penerima hibah akan melunasi hutang-hutang atau beban-beban lain, selain yang dinyatakan dengan tegas di dalam akte hibah sendiri atau di dalam suatu daftar yang ditempelkan kepadanya.<sup>30</sup> Dari ketentuan tersebut maka dapat dilihat bahwa penerima hibah akan melunasi hutang penghibah akan tetapi secara jelas disebutkan hutang-hutangnya sehingga tidak akan membatalkan perjanjian hibah.

---

<sup>29</sup>Kitab Undang-Undang Perdata

<sup>30</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Meskipun suatu penghibahan, sebagaimana halnya dengan suatu perjanjian pada dasarnya hibah (*schénking*) tidak dapat ditarik kembali. Namun dalam KUHPerdara memberikan kemungkinan bagi penghibah dalam hal tertentu untuk menarik kembali hibah yang telah diberikan kepada seseorang. Memungkinkan hal ini diberikan dan diatur dalam Buku II, Bab X, Pasal 1688 KUHPerdara yang menyangkut tiga hak sebagai berikut<sup>31</sup>:

1. Karena tidak dipenuhinya syarat-syarat dengan mana penghibahan dilakukan, syarat disini dimaksudkan sebagai beban yang harus dilunasi oleh penerima hibah yang dinyatakan dengan tegas di dalam akta hibah itu ataupun dalam suatu daftar yang ditentukan kepadanya.
2. Jika penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap penghibah.
3. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada penghibah, setelah orang itu jatuh dalam kemiskinan.

Penarikan kembali hibah atau penghapusan penghibahan dilakukan dengan menyatakan kehendaknya kepada penerima hibah disertai penuntutan kembali barang-barang yang telah dihibahkan dan apabila hal tersebut tidak dipenuhi secara sukarela, maka penentuan kembali barang-barang itu diajukan kepada pengadilan. Kalau penghibah belum menyerahkan barangnya, maka barang yang dihibahkan tetap padanya dan penerima hibah tidak lagi dapat penyerahan penuntutannya.

<sup>31</sup>Ibid no 15, hal 104-106

Kalau penerima hibah sudah menyerahkan barangnya dan ia menuntut kembali barang itu, maka penerima hibah diwajibkan mengembalikan barang-barang yang dihibahkan itu dengan hasil-hasil terhitung sejak mulai hari diajukan gugatan atau jika barang sudah dijualnya, mengembalikan harganya pada waktu dimasukkannya gugatan itu disertai hasil-hasil sejak saat itu.<sup>32</sup> Selain dari itu diberikan kewajiban memberikan ganti rugi kepada si penghibah, untuk hipotik dan beban-beban lainnya telah dilakukan olehnya di atas benda-benda tidak bergerak, juga sebelum gugatan dimasukkan.

Pencabutan dan pembatalan hibah ini, hanya dapat dimintakan oleh penghibah dengan jalan menuntut pembatalan hibah yang diajukan ke pengadilan negeri, agar supaya hibah yang telah diberikan itu dibatalkan dan dikembalikan kepadanya. Tuntutan hukum tersebut, gugat dengan lewatnya waktu 1 (satu) tahun, terhitung mulai dari hari terjadinya peristiwa yang menjadi alasan tuntutan, dimana hal ini dapat diketahui oleh penghibah, tuntutan tersebut tidak dapat diajukan oleh penghibah terhadap ahli waris penerima hibah atau ahli waris atau benda yang dihibahkan itu adalah miliknya sendiri. Jika sebelumnya tuntutan ini sudah diajukan oleh penghibah atau jika penghibah itu telah meninggal dunia dalam waktu 1 (satu) tahun setelah terjadinya peristiwa yang ditiadakan.

Menurut Pasal 1693 KUHPerdara ketentuan Bab IX Buku II ini (Pasal 1666 KUHPerdara) tidak mengurangi atau tidak merubah berlakunya apa yang ditentukan dalam Bab VII Buku Kesatu KUHPerdara (Pasal 139 KUHPerdara) tentang pemberian (*giften*) pada perjanjian kawin.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>33</sup> Komar Andasassmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasan*, Ikatan Notaris Indonesia, Jawa Barat 1990, 245

Hibah diatur dalam beberapa hukum yaitu di dalam KUHPerdara, Kompilasi Hukum Islam dan Hukum Adat. Dalam ketiga hukum tersebut hibah merupakan satu solusi dalam pembagian harta warisan kepada keluarganya. Hibah dilaksanakan dan akan syah apabila memenuhi semua persyaratan baik untuk penghibah, penerima hibah dan benda-benda yang akan dihibahkan. Hibah diatur dalam ketiga hukum tersebut, sehingga pelaksanaannya di dalam kehidupan bermasyarakat berpatokan pada ketiga hukum tersebut yang mengatur secara jelas tentang hibah untuk menghindari permasalahan-permasalahan yang dapat timbul dari pelaksanaan hibah.

Kompilasi Hukum Islam memuat substansi hukum penghibahan yang terdiri dari 5 Pasal mulai Pasal 210 sampai dengan Pasal 214 yaitu:

- a) Pasal 210 berisi tentang syarat harta yang akan dihibahkan dengan orang yang menghibahkan
- b) Pasal 211 berisi tentang hibah orang tua ke anak
- c) Pasal 212 berisi tentang pencabutan atau pembatalan hibah
- d) Pasal 213 berisi tentang pemberian hibah dari pemberi hibah yang sudah mendekati ajalnya<sup>34</sup>

Menurut hukum tanah adat bahwa hibah tanah bukan merupakan perjanjian yang pelaksanaannya harus dipenuhi dengan penyerahan haknya secara yuridis kepada pihak yang menerima hibah, melainkan merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang diberi hibah. Perbuatan yang termasuk hibah adalah pemberian tanah yang lazim dilakukan kepada anak-anak waktu

pemilikinya masih hidup. Dalam hukum adat disebut *toescheiding*. Karena termasuk Hukum Waris, maka selain ketentuan-ketentuan Hukum Tanah, perlu juga diperhatikan Hukum Waris yang berlaku terhadap yang memberinya. Kebiasaan di kalangan masyarakat untuk memberikan tanah kepada anak perempuan yang menikah serta suaminya dapat juga digolongkan dalam pengertian hibah ini.<sup>35</sup>

## **G. Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika penulisan tesis ini antara lain sebagai berikut:

### **Bab I                   Pendahuluan**

Bab pendahuluan ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian yang terdiri dari uraian tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengambilan sampel, subjek penelitian jalannya penelitian dan analisis data, serta sistematika penulisan

### **Bab II                   Tinjauan Pustaka**

Memuat Kajian studi atau studi pustaka yang relevan dengan objek penelitian yang sesuai dengan masalah yang diteliti meliputi tinjauan umum hibah tanah, hibah tanah menurut KUHperdata, Kompilasi Hukum Islam, Hukum Adat dan Hukum Agraria.

---

<sup>35</sup> Effendi Parangin, *Hukum Agraria Tanah*, CV Rajawali, 1995, Hal 35

### **Bab III**

#### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini menguraikan karakteristik dan deskripsi yang terkumpul sebagaimana permasalahan dan rincian permasalahannya, hasil penelitian dan pembahasan yang sifatnya logis dan sistematis. Bab ini terdiri dari hasil penelitian tentang putusan pengadilan Negeri Semarang No.95/Pdt.G/PNSMG serta analisis terhadap hasil putusan tersebut.

### **Bab IV**

#### **Penutup**

Dalam bab ini memuat kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan serta disajikan saran-saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Hibah

##### 1. Perjanjian Hibah

Dalam kehidupan sehari-hari khususnya dalam masyarakat yang semakin maju, maka perjanjian merupakan suatu yang senantiasa ditemukan dalam kehidupan sehari-hari. Perjanjian merupakan suatu sendi yang penting di dalam hukum perdata, oleh karena itu hukum perdata banyak yang mengatur peraturan-peraturan hukum berdasarkan atas perjanjian.

Bentuk perjanjian ini biasanya merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan seseorang yang memenuhi prestasinya biasanya diucapkan atau tertulis, hal tersebut dilakukan untuk memberikan pengertian lengkap dan sempurna mengenai istilah perjanjian yang diinginkan para pihak. Dalam hal ini setiap ahli hukum memberikan istilah perjanjian yang berbeda-beda, yaitu dalam bahasa Belanda disebut *Overnkomst* dan hukum perjanjian adalah *Overeenkomstenderecht*.

Menurut Wirjono Projodikoro bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan mengenai harta benda antara dua pihak dalam satu pihak berjanji atau dianggap untuk melaksanakan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut perjanjian itu.<sup>1</sup> Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau

---

<sup>1</sup>Wirjono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumber Bandung, Jakarta 1980, hal 9

dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu dalam bentuk perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang diucapkan atau ditulis.<sup>2</sup>

Membedakan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu dilahirkan oleh perikatan dan perikatan lahir karena adanya perjanjian. Jadi pada hakekatnya perikatan itu lebih luas dari perjanjian karena perikatan mencakup semua ketentuan dalam buku ketiga KUHPdata, baik itu perikatan yang bersumber dari perjanjian maupun perikatan yang bersumber dari Undang-Undang.

Di dalam KUHPdata Buku II Bab X, bagian pertama, Pasal 1666 terdapat pengertian hibah (*schenking*) yang didefinisikan sebagai berikut bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali untuk menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan.

Perkataan di waktu hidupnya mempunyai arti bagi penghibah, adalah untuk membedakan penghibahan ini dari pemberian-pemberian yang dilakukan dalam suatu surat wasiat (*testament*) yang baru akan mempunyai kekuatan dan berlaku sesudah pemberi hibah meninggal dan setiap waktu selama penerima itu masih hidup, dapat diubah dan ditarik kembali olehnya. Pemberian dalam *testament* dalam KUHPdata dinamakan *Legaat* (Hibah wasiat) yang diatur dalam hukum waris, maka

---

<sup>2</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, hal 1

dengan sendirinya ia tidak dapat menarik kembali secara sepihak oleh penghibah.<sup>3</sup>

Penghibahan digolongkan dalam perjanjian Cuma-Cuma (bahasa belanda *OM niet*) dalam perkataan dengan Cuma-Cuma itu ditunjukkan adanya prestis dari satu pihak saja, sedangkan pihak lainnya tidak usah memberikan kontra prestisnya sebagai imbalannya, maka perjanjian yang demikian dikatakan perjanjian sepihak. Karena lazimnya bahwa orang yang menyanggupi untuk melakukan suatu prestasi karena ia ingin menerima kontra prsetasi.

Penghibahan hanya dapat meliputi barang-barang yang sudah ada, penghibahan dari barang-barang yang belum menjadi milik penghibah adalah batal (Pasal 1667 KUHPerdato). Dalam hal ini hibah berbeda dengan perjanjian jual beli, jika dalam jual beli penjual harus melindungi pihak pembeli, maka dalam penghibahan penghibah tidak harus melindungi penerima hibah, apabila ternyata barang yang dihibahkan bukan milik yang sebenarnya dari penghibah maka penghibah tidak wajib untuk melindungi penerima hibah. Hal ini dapat dimengerti karena perjanjian hibah merupakan perjanjian Cuma-Cuma yang penerima hibah tidak akan dirugikan dengan pembatalan suatu penghibahan atau barang yang ternyata bukan milik yang sebenarnya.

Penghibahan di dalam KUHPerdato adalah bersifat obligator saja artinya belum memindahkan hak milik, karena hak milik itu baru pindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan secara yuridis. Dikatakan

---

<sup>3</sup>Ibid no 11 hal 95

bahwa penghibahan bukan merupakan jual beli dan tukar menukar akan tetapi salah satu *title* bagi pemindahan hak milik.

Penghibah tidak boleh memperjanjikan bahwa akan tetap berkuasa untuk menjual dan memberikan kepada orang lain suatu barang yang termasuk dalam penghibahan. Penghibahan semacam ini, sekedar mengenai barang tersebut yang dianggap sebagai batal (Pasal 1668 KUHPerdara). Janji yang diminta oleh penghibah bahwa tetap berkuasa untuk menjual dan memberikan barang kepada orang lain, berarti bahwa hak milik atas barang tersebut tetap ada padanya, karena hanya seorang pemilik dapat menjual atau memberikan barang kepada orang lain, yang bertentangan dengan sifat dan hakekat penghibahan. Sudah jelas bahwa janji seperti ini membuat penghibahan batal, apa yang terjadi sebenarnya hanya suatu pemberian hak untuk menikmati hasil saja.

Suatu hibah adalah batal jika dibuat dengan syarat bahwa penerima hibah akan melunasi hutang-hutang atau beban-beban lain, selainnya yang dinyatakan dengan tegas di dalam akte hibah sendiri atau di dalam suatu daftar yang ditempelkan kepadanya (Pasal 1670 KUHPerdara). Dari ketentuan ini dapat dilihat bahwa diperbolehkan untuk menjanjikan penerima hibah akan melunasi hutang si penghibah, apabila disebutkan dengan jelas maka janji seperti itu tidak akan membuat batal penghibahannya.

Penetapan seperti yang dimaksud di atas, yang dicantumkan pada perjanjian hibah, dengan mana diletakkan bagi penerima hibah, lazimnya

dinamakan suatu beban secara kurang tepat. Pasal 1670 KUHPerdata memakai perkataan syarat. Perbedaan antara syarat dan beban adalah bahwa terhadap suatu syarat pihak yang bersangkutan adalah bebas, dalam arti bahwa penerima hibah dapat menerima atau menolak, sedangkan suatu beban adalah mengikat merupakan suatu kewajiban syarat.

Dalam KUHPerdata mengenal dua macam penghibahan yaitu<sup>4</sup> :

- a. Penghibahan formal (*formale schenking*) yaitu hibah dalam arti kata yang sempit, karena perbuatan yang memenuhi persyaratan-persyaratan yang disebutkan pada Pasal 1666 KUHPerdata saja, dimana pemberian misalnya syarat Cuma-Cuma.
- b. Penghibahan Materil (*Materiele schenking*) yaitu pemberian menurut hakekatnya, misalnya seseorang yang menjual rumahnya dengan harga yang murah. Menurut Pasal 1666 KUHPerdata penghibahan seperti itu tidak termasuk pemberian, tetapi menurut pengertian yang luas hal di atas dapat dikatakan sebagai pemberian.

Tidak ada kemungkinan untuk ditarik kembali artinya hibah merupakan suatu perjanjian dan menurut Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian hibah ini tidak ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak dan karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

---

<sup>4</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hal 5

## 2. Syarat sahnya Hibah

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu<sup>5</sup>:

### a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat mereka yang mengikatkan diri, bahwa orang telah memberikan persetujuan atau sepakatnya kalau orang memang menghendaki apa yang disepakati, kalau demikian sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki.

Persoalan yang sering dikemukakan dalam hubungan ini adalah kapan saatnya kesepakatan itu terjadi. Persoalan ini sebenarnya tidak akan timbul apabila para pihak yang membuat perjanjian itu pada suatu sepakat, tetapi nyatanya dalam pergaulan hukum masyarakat tidak selalu demikian melainkan banyak perjanjian terjadi antara para pihak melalui surat menyurat, sehingga menimbulkan persoalan kapan saatnya kesepakatan itu terjadi, hal ini penting dipersoalkan sebab untuk perjanjian yang tunduk pada asas konsesualitas saat terjadinya kesepakatan merupakan terjadinya perjanjian.

Saat lahirnya perjanjian terdapat empat teori, yaitu<sup>6</sup>

#### 1) Teori pernyataan (*uitingstheorie*)

Menurut teori ini, perjanjian telah ada pada saat suatu penawaran telah ditulis surat jawaban penerima. Keberatannya adalah orang tidak dapat menerapkan secara pasti kapan perjanjian telah lahir,

<sup>5</sup>Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT Cipta Aditia, Bandung, 1992, Hal 126

<sup>6</sup>Satrio, *Hukum Pembuktian*, Pradya Paramita, Jakarta, 1999, Hal 179

karena sulit bagi kita untuk mengetahui dengan pasti dan membuktikan saat surat jawaban tersebut.

2) Teori pengiriman (*verzendingstheorio*)

Dengan menetapkan, bahwa saat pengiriman jawaban akseptasi adalah saat lahirnya perjanjian, maka orang mempunyai pegangan yang relatif pasti mengenai saat perjanjian. Tanggal cap pos dapat dipakai sebagai patokan, sebab sejak saat surat tersebut dikirimkan, akseptor tidak mempunyai kekuasaan lagi atas surat jawaban tersebut.

3) Teori pengetahuan (*vernemingstheories*)

Untuk mengatasi kelemahan teori pengiriman, orang selalu menggeser saat lahirnya perjanjian sampai pada jawaban akseptasi diketahui oleh orang yang menawarkan, pada saat surat jawaban diketahui isinya oleh orang yang menawarkan, maka perjanjian itu ada.

4) Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Disini saat diterimanya jawaban, tidak peduli apakah surat tersebut terbuka atau tidak dibuka, menentukan saat lahirnya kesepakatan, yang pokoknya adalah saat surat tersebut sampai pada alamat penerima surat.

b. Kecakapan para pihak yang membuat perikatan

Pada dasarnya setiap orang cakap untuk membuat perjanjian kecuali oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap (Pasal 1329

KUHPerdata). Dalam Pasal 1330 KUHPerdata, dinyatakan mereka yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

a) Orang belum dewasa

Dalam hal ini dimaksud orang yang belum dewasa adalah orang yang belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun dan belum pernah kawin, untuk orang yang belum dewasa dalam melakukan hubungan hukum harus diwakili oleh orang tua atau wali.

b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan

Dalam hal ini yang dimaksud orang ditaruh di bawah pengampunan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, dan seorang pemboros harus ditaruh di bawah pengampunan, walaupun ia kadang-kadang cakap pikirannya (Pasal 433 KUHPerdata)

c) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

Dalam hal ini karena ketentuan tentang ketidakcakapan perempuan tersebut sudah dicabut, maka dalam praktek mengizinkan seorang istri yang tunduk hukum perdata barat membuat perjanjian dihadapannya, tanpa bantuan suami. Menurut SEMA No 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 yang ditunjukkan kepada ketua pengadilan negeri dan pengadilan tinggi di seluruh Indonesia mengatakan bahwa Mahkamah Agung

menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUHPerdara tentang kewenangan seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin dari suami sudah tidak berlaku lagi. SEMA no.3 Tahun 1963 Tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UUP). Dimana dalam Pasal 31 ayat (1) UUP dinyatakan bahwa hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan secara bersama dalam masyarakat. Selain hal-hal yang telah disebutkan di atas, KUHPerdara menentukan bahwa orang-orang tertentu tidak melakukan tindakan hukum tertentu, mereka pada asanya adalah orang-orang yang cakap untuk bertindak, Akan tetapi untuk hal-hal yang khusus tertentu mereka dinyatakan tidak berwenang, antara lain:

1) Suami istri yang oleh Pasal 1467 KUHPerdara dinyatakan tidak berwenang untuk melakukan transaksi jual beli yang satu kepada yang lain.

Pasal 1467 KUHPerdara berbunyi antara suami istri tidak boleh terjadi jual beli kecuali:

a) Jika seorang suami atau seorang istri menyerahkan benda-benda kepada istri atau kepada suaminya, dari siapa ia oleh pengadilan telah dipisahkan, untuk memenuhi apa yang menjadi haknya istri atau suami itu menurut hukum.

- b) Jika penyerahan yang dilakukan oleh suami kepada istrinya, juga dari siapa ia tidak dipisahkan, berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya untuk mengembalikan benda-benda si istri yang telah dijual, atau uang yang menjadi kepunyaan istri, demikian itu jika benda-benda atau uang tersebut dikecualikan dari persatuan.
  - c) Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi suatu jumlah uang yang ia telah janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan, sekedar benda-benda itu dikecualikan dari persatuan.
- 2) Hakim, jaksa, Panitra, Advokat, Pengacara, Juru Sita dan Notaris dilarang mengalihkan hak dan tagihan yang sedang disengketakan dalam wilayah hukum dimana mereka melakukan pekerjaan mereka, sesuai dengan Pasal 1468 KUHPerduta.
- 3) Pejabat umum, seperti Gubernur, Bupati, Walikota, baik sendiri maupun melalui perantara, juga dilarang untuk membeli benda-benda yang dijual dengan perantara atau dihadapannya, sesuai dengan Pasal 1469 KUHPerduta.
- 4) Demikian pula dilarang untuk membeli baik sendiri maupun melalui kuasa:
- a. Kuasa, atas barang untuk mana dikuasakan untuk menjual

- b. Curator, atas benda-benda milik Negara dan lembaga publik, yang memeliharanya dan pengurusan diserahkan kepada mereka (Pasal 1470 KUHPerdara)
- 5) Para persero yang melakukan pengurusan, tidak diperkenankan untuk mengasingkan, menggadaikan, membebani benda-benda milik perseroan, sesuai dengan Pasal 1640 KUHPerdara.

Dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang disebutkan orang yang cakap dalam melakukan suatu perjanjian adalah orang-orang yang tidak diatur dalam ketentuan-ketentuan di atas. Syarat kesepakatan dan kecakapan disebut syarat subjektif, karena mengenai subjek dari perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi, maka salah satu pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan keberatan pengadilan dan perjanjian itu dapat dibatalkan oleh pengadilan.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu adalah menyangkut obyek perjanjian, suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, artinya apa yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu menetapkan kewajiban penghutang, jika terjadi perselisihan, barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus juga ditentukan jenisnya.<sup>7</sup> Menurut Pasal 1332 ayat (1) KUHPerdara, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok dalam suatu perjanjian. Selanjutnya menurut Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara,

---

<sup>7</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, Hal 136

barang yang akan ada di kemudian hari dapat juga menjadi pokok suatu perjanjian.

d. Suatu sebab yang halal

Sebagai syarat keempat suatu perjanjian adalah suatu sebab yang halal. Suatu sebab yang halal dalam suatu perjanjian adalah menyangkut isi perjanjian tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang. Dengan demikian yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai.

### 3. Syarat-syarat Hibah

Hibah dalam Ensiklopedi Islam antara lain tertulis, Para fukaha (ahli fikih) mendefinisikannya sebagai akad yang mengandung penyerahan hak milik seseorang kepada orang lain semasa hidupnya tanpa ganti rugi. Dengan demikian, akad hibah itu tidak terkait dengan syarat apa pun.

Disebutkan pula, meskipun hibah merupakan akad yang sifatnya untuk mempererat silaturahmi antara sesama manusia, namun sebagai tindakan hukum, hibah mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi, baik oleh yang memberikan maupun oleh yang menerima hibah. Akibatnya, jika salah satu rukun atau syarat hibah tidak terpenuhi, maka hibah tersebut menjadi tidak sah.

Ada beberapa rukun hibah yaitu:

- 1) Ada ijab dan kabul yang menunjukkan ada pemindahan hak milik seseorang (yang menghibahkan) kepada orang lain (yang menerima hibah). Bentuk ijab bisa dengan kata-kata hibah itu sendiri, dengan kata-kata hadiah, atau dengan kata-kata lain yang mengandung arti pemberian. Terhadap kabul (penerimaan dari pemberian hibah), para ulama berbeda pendapat. Imam Maliki dan Imam Syafi'i menyatakan bahwa harus ada pernyataan menerima (kabul) dari orang yang menerima hadiah, karena kabul itu termasuk rukun. Sedangkan bagi segolongan ulama Mazhab Hanafi, kabul bukan termasuk rukun hibah. Dengan demikian, *sigat* (bentuk) hibah itu cukup dengan ijab (pernyataan pemberian) saja.
- 2) Ada orang yang menghibahkan dan yang akan menerima hibah. Untuk itu, disyaratkan bahwa yang diserahkan itu benar-benar milik penghibah secara sempurna dan penghibah harus orang yang cakap untuk bertindak menurut hukum. Oleh karena itu, harta orang lain tidak boleh dihibahkan. Demikian pula hibah orang gila atau anak kecil. Syarat lain yang penting bagi penghibah adalah bahwa tindakan hukum itu dilakukan atas kesadaran sendiri, bukan karena ada paksaan dari pihak luar.
- 3) Ada harta yang akan dihibahkan, dengan syarat harta itu milik penghibah secara sempurna (tidak bercampur dengan milik orang lain) dan merupakan harta yang bermanfaat serta diakui agama.

Dengan demikian, jika harta yang akan dihibahkan tidak ada, harta tersebut masih dalam khayalan atau harta yang dihibahkan itu adalah benda-benda yang materinya diharamkan agama, maka hibah tersebut tidak sah.<sup>8</sup>

Syarat-syarat hibah agar perjanjian hibah sah dan dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1) Syarat-syarat bagi penghibah

- a) Barang yang dihibahkan adalah milik si penghibah; dengan demikian tidaklah sah menghibahkan barang milik orang lain.
- b) Penghibah bukan orang yang dibatasi haknya disebabkan oleh sesuatu alasan
- c) Penghibah adalah orang yang cakap bertindak menurut hukum (dewasa dan tidak kurang akal).
- d) Penghibah tidak dipaksa untuk memberikan hibah.

2) Syarat-syarat bagi penerima hibah

Bahwa penerima hibah haruslah orang yang benar-benar ada pada waktu hibah dilakukan. Adapun yang dimaksudkan dengan benar-benar ada ialah orang tersebut (penerima hibah) sudah lahir. Dan tidak dipersoalkan apakah dia anak-anak, kurang akal, dewasa. Dalam hal ini berarti setiap orang dapat menerima hibah, walau bagaimana pun kondisi fisik dan keadaan mentalnya. Dengan demikian memberi hibah kepada bayi yang masih ada dalam kandungan adalah tidak sah.

---

<sup>8</sup>Syafie Hassanbasri *cit* Ensiklopedia Islam, *Hibah*, Kompas, Jakarta, 3 Oktober 2001

- 3) Syarat-syarat bagi benda yang dihibahkan
  - a) Benda tersebut benar-benar ada;
  - b) Benda tersebut mempunyai nilai;
  - c) Benda tersebut dapat dimiliki zatnya, diterima peredarannya dan pemilikannya dapat dialihkan;
  - d) Benda yang dihibahkan itu dapat dipisahkan dan diserahkan kepada penerima hibah.<sup>9</sup>

#### 4. **Penarikan Kembali Hibah**

Penarikan kembali atas hibah adalah merupakan perbuatan yang diharamkan meskipun hibah itu terjadi antara dua orang yang bersaudara atau suami isteri. Adapun hibah yang boleh ditarik hanyalah hibah yang dilakukan atau diberikan orang tua kepada anak-anaknya. Suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut:

- 1) Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah  
Dalam hal yang ini barang yang dihibahkan tetap tinggal pada penghibah, atau ia boleh meminta kembali barang itu, bebas dari semua beban dan hipotek yang mungkin diletakkan atas barang itu oleh penerima hibah serta hasil dan buah yang telah dinikmati oleh penerima hibah sejak ia alpa dalam memenuhi syarat-syarat penghibahan itu. Dalam hal demikian penghibah boleh menjalankan hak-haknya terhadap pihak ketiga yang memegang barang tak

---

<sup>9</sup>Chairiumam Pasribu, Suharwadi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996

bergerak yang telah dihibahkan sebagaimana terhadap penerima hibah sendiri.

- 2) Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah.

Dalam hal ini barang yang telah dihibahkan tidak boleh diganggu gugat jika barang itu hendak atau telah dipindahtangankan, dihipotekkan atau dibebani dengan hak kebendaan lain oleh penerima hibah, kecuali kalau gugatan untuk membatalkan penghibahan itu susah diajukan kepada dan didaftarkan di Pengadilan dan dimasukkan dalam pengumuman tersebut dalam Pasal 616 KUHPerdara. Semua pemindahtanganan, penghipotekan atau pembebanan lain yang dilakukan oleh penerima hibah sesudah pendaftaran tersebut adalah batal, bila gugatan itu kemudian dimenangkan.

- 3) Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya.

Dalam hal ini barang yang telah diserahkan kepada penghibah akan tetapi penerima hibah tidak memberikan nafkah, sehingga hibah yang telah diberikan dapat dicabut atau ditarik kembali karena tidak dilakukannya pemberian nafkah.<sup>10</sup>

## **B. Tinjauan Hukum Tentang Hibah**

### **1) Kitab KUHPerdara**

#### **a. Hibah dalam KUHPerdara**

---

<sup>10</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bagian Empat, Pencabutan dan Pembatalan Hibah

Praktek penghibahan sudah diterapkan dan dilaksanakan oleh masyarakat. Penghibahan sudah diterapkan sejak zaman Nabi Muhammad SAW sebagai pemupuk/pengerat suatu ikatan tali silaturahmi. Penghibahan juga dilakukan untuk menyelesaikan persoalan tentang warisan.

Dalam KUHPerdara memuat substansi hukum penghibahan yang terdiri dari 4 bagian berisi Pasal 1666-1693. Bagian-bagian tersebut yaitu:

- 1) Pada bagian pertama memuat ketentuan-ketentuan umum yang terdiri dari pengertian tentang penghibahan, penghibahan yang dilakukan oleh orang hidup, barang penghibahan, syahnya penghibahan dan syarat-syarat penghibah.
- 2) Pada bagian kedua memuat tentang kemampuan untuk memberikan dan menerima hibah yang berisi tentang orang-orang yang berhak memberikan dan menerima hibah dan penghibahan suami istri.
- 3) Bagian ketiga memuat cara menghibahkan sesuatu yang berisi tentang pembuatan akta hibah pada notaris, hibah kepada wanita dan kepada anak-anak di bawah umur.
- 4) Bagian keempat memuat tentang pencabutan dan pembatalan hibah yang berisi tentang syarat-syarat pencabutan dan pembatalan suatu hibah.<sup>11</sup>

**b. Syarat-syarat hibah dalam KUHPerdara**

---

<sup>11</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal 440

Sebagai perbuatan hukum, hibah memiliki ketentuan-ketentuan yang diatur oleh KUHPerdara ketentuan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1) Syarat-syarat pemberian hibah

Pada dasarnya setiap orang berhak untuk melakukan penghibahan kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap untuk itu oleh undang-undang KUHPerdara memberikan syarat-syarat kepada pemberi hibah sebagai berikut<sup>12</sup>:

- 1) Pemberian hibah diisyaratkan sudah dewasa yaitu mereka yang telah mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah pernah menikah (Pasal 330 no.1677 KUHPerdara).
- 2) Hibah itu diberikan saat pemberi hibah masih hidup
- 3) Tidak mempunyai hubungan perkawinan sebagai suami istri dengan menerima hibah dengan kata lain hibah antara suami istri selama perkawinan tidak diperbolehkan menurut Pasal 1678 ayat (1) KUHPerdara, tetapi KUHPerdara masih memperbolehkan hibah yang dilakukan antara suami istri terhadap benda-benda yang harganya tidak terlalu tinggi sesuai dengan kemampuan penghibah (Pasal 1678 ayat (2) KUHPerdara) dalam hal ini tidak ada penjabaran lebih lanjut tentang batasan nilai atau harga benda-benda yang dihibahkan itu, jadi ukuran harga

<sup>12</sup>Ali Affandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000, hal 30

yang tidak terlalu tinggi itu sangat tergantung kondisi ekonomi serta kedudukan sosial mereka dalam masyarakat.

---

## 2) Syarat-syarat penerimaan hibah

Seperti halnya dengan pemberian hibah, pada dasarnya semua orang dapat menerima sesuatu yang dibenarkan kepadanya sebagai hibah, bahkan anak kecil sekalipun dapat menerima sesuatu yang diberikan kepadanya sebagai hibah, tetapi harus diwakili. Namun dari ketentuan tentang hibah yang ada dalam KUHPerdara, syarat-syarat penerima hibah yaitu:

- 1) Penerima hibah sudah ada pada saat terjadinya penghibahan atau bila ternyata kepentingan si anak yang ada dalam kandungan menghendakinya, maka undang-undang dapat menganggap anak yang ada di dalam kandungan itu sebagai telah dilahirkan (Pasal 2 KUHPerdara).
- 2) Lembaga-lembaga umum atau lembaga keagamaan juga dapat menerima hibah, asalkan presiden atau penguasa yang ditunjuk olehnya yaitu Menteri Kehakiman, memberikan kekuasaan kepada pengurus, lembaga-lembaga tersebut untuk menerima pemberian itu (Pasal 1680 KUHPerdara).

- 3) Pemberian hibah bukan bekas wali dari pemberi hibah, tetapi apabila si wali telah mengadakan perhitungan pertanggung jawaban atas perwaliannya, maka bekas wali itu dapat menerima hibah (Pasal 904 KUHPerdara).
- 4) Penerima hibah bukanlah notaris yang dimana dengan perantarnya dibuat akta umum dari suatu wasiat yang dilakukan oleh pemberi hibah dan juga bukan saksi yang menyelesaikan pembuatan akta itu (Pasal 907 KUHPerdara).

Syarat-syarat penerima hibah pada huruf 3,4 dan 5 adalah suatu untuk hibah wasiat yang berdasarkan Pasal 1681 KUHPerdara, syarat-syarat ini berlaku juga bagi penghibahan biasa (*schenking*).

- 3) Syarat-syarat benda yang akan dihibahkan

KUHPerdara memberikan syarat-syarat untuk benda yang akan dihibahkan sebagai berikut:

- 1) Benda yang dihibahkan harus merupakan benda yang sudah ada saat penghibahan itu dilakukan. Suatu hibah adalah batal atau tidak sah apabila dilakukan terhadap barang-barang yang belum ada atau baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1667 KUHPerdara).
- 2) Jumlah harta atau benda-benda itu tidak boleh melanggar atau melebihi jumlah *legitime portie* (suatu bagian mutlak

dari ahli waris yang akan meninggalkan warisan atau tidak dikurangi dengan pemberian semasa hidup si pewaris atau pemberian dengan wasiat (Pasal 913 KUHPerduta).

c. Hak dan kewajiban hibah dalam KUHPerduta

Walaupun hibah itu digolongkan pada perjanjian sepihak. Namun KUHPerduta memberikan ketentuan hukum sehingga penerima hibah juga dapat dikenakan kewajiban-kewajiban dalam hibah yang diberikan kepadanya:

- 1) Hak yang timbul dari peristiwa hibah
  - 1) Pemberi hibah berhak untuk memakai sejumlah uang dari harta atau benda yang dihibahkannya, asalkan hak ini diperjanjikan dalam penghibahan (Pasal 1671 KUHPerduta).
  - 2) Pemberi hibah berhak untuk mengambil benda yang telah diberikannya jika si penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal terlebih dahulu dari si penghibah, dengan catatan ini dapat berlaku sudah diperjanjikan terlebih dahulu (Pasal 1672 KUHPerduta).
  - 3) Pemberi hibah dapat menarik kembali pemberiannya, jika penerima hibah tidak mematuhi kewajiban yang ditentukan dalam akta hibah atau hal-hal lain yang dinyatakan dalam KUHPerduta. Apabila penghibahan telah dilakukan dan

penerima hibah atau orang lain dengan suatu akta PPAT, diberikan kuasa olehnya untuk menerima hibah, setelah menerima pernyataan (*levering*) benda yang dihibahkan itu, maka secara yuridis si penerima hibah telah berhak menggunakan benda yang dihibahkan kepadanya sesuai dengan keperluannya. Karena hak milik dari benda-benda yang dihibahkan itu telah beralih dari si pemberi hibah kepada penerima hibah, bahwa penghibahan, disamping jual beli maupun tukar menukar merupakan suatu *title* bagi pemindahan hak milik.<sup>13</sup>

## 2) Kewajiban yang timbul dari peristiwa hibah

### (1) Kewajiban pemberi hibah

Setelah pemberi hibah menyerahkan harta atau benda yang dihibahkannya kepada penerima hibah atau orang lain yang diberikan kuasa untuk itu, maka sejak itu tidak ada lagi kewajiban-kewajiban apapun yang mengikat pemberi hibah.

### (2) Kewajiban penerima hibah

Menurut Pasal 1666 KUHPerdara, penghibahan adalah suatu pemberian Cuma-Cuma (*om niet*), namun KUHPerdara memberikan kemungkinan bagi penerima hibah untuk melakukan suatu kewajiban kepada penerima hibah sebagai berikut:

---

<sup>13</sup> Ibid no 15, hal 74

- (a) Penerima hibah berkewajiban untuk melunasi hutang-hutang penghibah atau benda-benda lain, dengan catatan hutang-hutang atau beban-beban yang harus dibayar itu disebutkan dengan tegas di dalam akta hibah. Hutang-hutang atau beban itu harus dijelaskan, hutang atau beban itu harus dijelaskan, hutang atau beban yang mana (kepada siapa harus dilunasi dan berapa jumlahnya).
- (b) Penerima hibah diwajibkan untuk memberikan tunjangan nafkah kepada pemberi hibah jika pemberi hibah jatuh dalam kemiskinan.
- (c) Penerima hibah diwajibkan untuk mengembalikan benda-benda yang telah dihibahkan, kepada pemberi dan pendapatan-pendapatannya terhitung mulai dimajukannya gugatan untuk menarik kembali hibah berdasarkan alasan-alasan yang diatur oleh KUHPerdara. Apabila benda yang dihibahkan itu telah dijual, maka ia berkewajiban untuk mengembalikan pada waktu dimasukkannya gugatan dengan disertai hasil-hasil dan pendapatan-pendapatan sejak saat itu (KUHPerdara)
- (d) Pemberi hibah berkewajiban untuk memberi ganti rugi kepada pemberi hibah, untuk hipotik-hipotik dan benda-benda lainnya yang dilekatkan olehnya atas benda tidak bergerak.

d. Penarikan hibah kembali dalam KUHPerdara

Penarikan kembali hibah atau penghapusan penghibahan dilakukan dengan menyatakan kehendaknya kepada penerima hibah disertai penuntutan kembali barang-barang yang telah dihibahkan dan apabila hal tersebut tidak dipenuhi secara sukarela, maka penentuan kembali barang-barang itu diajukan kepada pengadilan. Apabila penghibah belum menyerahkan barangnya, maka barang yang dihibahkan tetap padanya dan penerima hibah tidak lagi dapat penyerahan penuntutannya.

Apabila penerima hibah sudah menyerahkan barangnya dan menuntut kembali barang itu, maka penerima hibah diwajibkan mengembalikan barang-barang yang dihibahkan itu dengan hasil-hasil terhitung sejak mulai hari diajukan gugatan atau jika barang sudah dijualnya, mengembalikan harganya pada waktu dimasukkannya gugatan itu disertai hasil-hasil sejak saat itu (Pasal 1691 KUHPerdara). Selain dari itu diberikan kewajiban memberikan ganti rugi kepada penghibah, untuk hipotik dan beban-beban lainnya telah dilakukan olehnya di atas benda-benda tidak bergerak, juga sebelum gugatan dimasukkan.

Pencabutan dan pembatalan hibah ini, hanya dapat dimintakan oleh penghibah dengan jalan menuntut pembatalan hibah yang diajukan ke pengadilan negeri, agar supaya hibah yang telah diberikan itu dibatalkan dan dikembalikan kepadanya. Tuntutan

hukum tersebut, gugat dengan lewatnya waktu 1 (satu) tahun, terhitung mulai dari hari terjadinya peristiwa yang menjadi alasan tuntutan, dimana hal ini dapat diketahui oleh penghibah, tuntutan tersebut tidak dapat diajukan oleh penghibah terhadap ahli waris penerima hibah atau ahli waris atau benda yang dihibahkan itu adalah miliknya sendiri. Jika sebelumnya tuntutan ini sudah diajukan oleh penghibah atau jika penghibah itu telah meninggal dunia dalam waktu 1 (satu) tahun setelah terjadinya peristiwa yang ditiadakan.

## **2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960**

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga sering disebut UUPA adalah Undang-Undang No 5 Tahun 1960 (LN 1960 N0.104). Undang-Undang Pokok Agraria ini adalah sebagai perangkat peraturan yang mengatur bagaimana penggunaan dan pemanfaatan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia untuk kesejahteraan bersama.

Di dalam peraturan dasar pokok-pokok agraria nasional sebagaimana yang dapat dilihat pada penjelasan umum tentang Undang-Undang Pokok Agraria angka II dan IV memberikan dasar-dasar umum tentang pengaturan tanah di Indonesia yang dimaksudkan untuk :

- a) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kepada kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat pada umumnya.
- b) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan penyederhanaan dalam hukum pertanahan.

---

<sup>14</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

c) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dapat dilihat pada Bab XI Pasal 49 dari Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.<sup>14</sup>

Pasal 5 UUPA merumuskan, bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang memenuhi berbagai persyaratan. Persyaratannya adalah sepanjang tidak bertentangan dengan:

1. Kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
2. Sosialisme Indonesia
3. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUD
4. Peraturan perundang-undangan lainnya, dan dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama<sup>15</sup>

Di dalam hukum agraria pendaftaran tanah diatur pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.<sup>16</sup>

### 3) **Kompilasi Hukum Islam**

Kompilasi Hukum Islam memuat substansi hukum penghibahan yang terdiri dari 5 Pasal mulai Pasal 210 sampai dengan Pasal 214 yaitu:

- e) Pasal 210 berisi tentang syarat harta yang akan dihibahkan dengan orang yang menghibahkan

---

<sup>15</sup>Hasan Wargikusuma, *Hukum Agraria I*, PT Gramedia Pustaka Utama, 1992, hal 54

<sup>16</sup>Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria*, 2003, hal 553

- f) Pasal 211 berisi tentang hibah orang tua ke anak
- g) Pasal 212 berisi tentang pencabutan atau pembatalan hibah
- h) Pasal 213 berisi tentang pemberian hibah dari pemberi hibah yang sudah mendekati ajalnya
- i) Pasal 214 berisi tentang pembuatan surat hibah bagi Warga Negara Asing.<sup>17</sup>

Dalam KHI (Kompilasi Hukum Islam) tersebut disyaratkan selain harus merupakan hak penghibah, penghibah telah pula berumur 21 tahun, berakal sehat dan didasarkan atas kesukarelaan dan sebanyak-banyaknya  $\frac{1}{3}$  dari hartanya (Pasal 210). Sedangkan hibah yang dilakukan oleh orang tua kepada anaknya, kelak dapat diperhitungkan sebagai harta warisan, apabila orang tuanya meninggal dunia (Pasal 211).

Penarikan hibah terhadap harta yang telah dihibahkan tidak mungkin untuk dilakukan, kecuali hibah yang dilakukan orang tua kepada anaknya (Pasal 213). Secara jelasnya ketentuan hibah di dalam Kompilasi Hukum Islam adalah:

#### 1. Defenisi Hibah

Hibah dari segi bahasa ialah suatu pemberian yang diberikan bukan karena tanggungjawab tertentu dan pemberian ini memberi manfaat kepada penerima. Menurut istilah syarah, hibah ialah suatu akad yang dapat memindahkan milik sesuatu tanpa barang gantian ketika masih hidup dan dibuat secara sukarela. Menurut

kamus dewan, hibah diartikan sebagai pemberian hak (harta) secara sukarela kepada orang lain dengan tujuan baik. Selain hibah, pemberian dalam bahasa Arab juga disebut *Tabarru'* dan *'Atiyah*. Hibah merupakan pemberian kepada seseorang karena sesuatu penghargaan atau kasih sayang kepadanya.

## 2. Dalil

Dalil atau dasar pemberian hibah terdapat pada Firman Allah S.W.T dalam Suran An-nisa:4 yang artinya:

Berikanlah maskawin (mahar) kepada wanita (yang kamu nikahi) sebagai pemberian dengan penuh kerelaan. Kemudian jika mereka menyerahkan kepada kamu sebagian dari maskawin itu dengan senang hati, maka makanlah (ambillah) pemberian itu (sebagai makanan) yang sedap lagi baik akibatnya.

Dalil dari hadist nabi yaitu

Khalid bin `Adi al-Jahni telah berkata: Saya mendengar Rasulullah S.A.W bersabda: “Barangsiapa diberikan kebaikan oleh saudaranya bukan karena ia minta dan dengan tidak berlebihan, maka terimalah dan janganlah ditolak karena sesungguhnya kebaikan tersebut merupakan rezeki yang Allah berikan kepadanya”. (Riwayat Ahmad)

## 3. Hukum hibah

Hukum hibah di dalam Islam yaitu sunnah. Hibah ini sangat dianjurkan karena ada beberapa manfaat dari pemberian hibah ini dan dapat menjadi solusi dalam permasalahan harta warisan.

## 4. Rukun hibah

Rukun hibah terdiri dari:

- 1) Pemberi

- 2) Penerima
- 3) Barang yang diberi
- 4) Sighah (ijab Qabul)

5. Syarat hibah

- 1) Syarat-syarat pemberi
  - a) Dewasa, baliq dan berakal sehat.
  - b) Pemberi adalah pemilik sah benda yang dihibahkan
  - c) Pemberi tidak sedang dalam pengawasan orang lain atau mengalami perkara karena suatu sebab.
  - d) Tidak tertekan oleh beberapa pihak
- 2) Syarat-syarat penerima
  - a) Tidak meminta
  - b) Kehadirannya ada
- 3) Syarat-syarat sighthah
  - a) Berkesinambungan
  - b) Tidak bersyarat
  - c) Tidak bertempoh (tidak punya perkara)
- 4) Syarat-syarat *mauhub* (barang yang dihibahkan)
  - a) Bendanya ada secara jelas
  - b) Barang yang dihibahkan adalah benda yang suci dan bermanfaat
  - c) Benda yang dihibahkan benar-benar ada di tangan atau pada kekuasaan penghibah

d) Barang yang dihibahkan harus terpisah dengan barang-barang yang tidak dihibahkan. Misalnya menghibahkan rumah tidak beserta tanahnya.

#### 6. Hukum penarikan hibah

Menarik kembali hibah hukumnya haram, kecuali hibah yang diberikan oleh seorang ayah kepada anaknya. Hal ini berdasarkan dalil Hadis yang diriwayatkan Hadis Shahih Muslim yang berbunyi: " Ibnu Abbas berkata bahwa Nabi SAW bersabda: Orang yang mengambil semula pemberiannya umpama orang yang menelan semula muntahnya".

#### 4) Hubungan Fungsional Hukum Adat dengan Hukum Tata Negara

Hukum agraria Nasional yang telah berhasil diwujudkan oleh UUPA menurut ketentuannya adalah didasarkan pada hukum adat, yang berarti hukum adat menduduki posisi yang sentral di dalam sistem hukum agraria nasional. Dalam menanggapi tentang apa dan bagaimana posisi hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional akan memasuki pembahasan yang panjang tentang bagaimana hukum adat sebenarnya dalam sistem hukum agraria nasional. Dengan berlakunya UUPA menurut Wirjono Projodikoro, maka negara Indonesia membuka jalan dengan tegas bagi perkembangan hukum di Indonesia ke arah berlakunya hukum adat sebagai inti hukum bagi segenap penduduk Indonesia pada khususnya.<sup>19</sup>

Dalam memberikan gambaran mengenai hukum agraria adat yang berlaku sebelum UUPA, Boedi Harsono mengemukakan bahwa hukum agraria yang tidak tertulis terutama adalah hukum agraria adat yang

bersumber pada hukum adat, walaupun pokok-pokok dan asas-asasnya sama tetapi hukum agraria adat itu menunjukkan perbedaan-perbedaan menurut daerah/masyarakat tempat berlakunya.<sup>20</sup>

Di Indonesia hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara berdasarkan atas peraturan bangsa dan sosialisme Indonesia namun perlu digarisbawahi bahwa dalam pelaksanaannya hukum adat tersebut diakui sepanjang menurut kenyataannya masih ada. Hukum tanah adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara otentik atau tertulis kemudian ada pula yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis. Adapun tanah adat terdiri dari dua yaitu hukum tanah adat masa lampau dan masa kini.

Hibah tanah di dalam hukum tanah adat merupakan suatu perjanjian secara Cuma-Cuma terhadap pemberian tanah. Untuk membuktikan hak hibah tanah menurut hukum adat yang masih diakui, pada waktu pendaftaran hak atas hibah tanah secara sistematis sebagai bukti hak atas tanah adat, yaitu :

1. Surat tanda bukti hak milik dan Grant Sultan yang dikeluarkan berdasarkan peraturan Swapraja dan hak atas tanah yang lainnya yang diakui selama tidak bertentangan dengan UUPA.

2. Akta pemindahan hak dibuat berdasarkan hukum adat yang dibubuhi kesaksian oleh kepala desa.

Pembukuan hak hibah tanah dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih berturut-turut oleh pemohon pendaftaran tanah dengan syarat :

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lain.

Tanah yang akan dihibahkan menurut hukum tanah adat harus mendapatkan persetujuan dari masyarakat hukum adat yaitu desa atau kelurahan seperti kepala desa atau orang yang dituakan di daerah yang bersangkutan. Di dalam Undang-undang Agraria hukum adat tidak terlihat secara jelas khususnya peraturan tentang hibah tanah.<sup>21</sup>

##### **5) Hibah Menurut Hukum Adat**

Mewariskan semasa hidup yang berakibat pengoperan dengan seketika barang-barang dari harta benda orang tua kepada waris adalah hibah. Dalam bahasa Jawa disebut *marisake*, di Sulawesi disebut *papasang*.<sup>22</sup>

Hibah tanah bukan merupakan perjanjian yang pelaksanaannya harus dipenuhi dengan penyerahan haknya secara yuridis kepada pihak

---

<sup>21</sup>Sihombing, *Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta 2005, Hal 68-71

<sup>22</sup>Soepomo, *Bab-bab tentang Hukum Adat*, PT Pradya Paramita, Jakarta, 1994, hal 86-92

yang menerima hibah, melainkan merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang diberi hibah. Perbuatan yang termasuk hibah adalah pemberian tanah yang lazim dilakukan kepada anak-anak waktu pemiliknya masih hidup. Dalam hukum adat disebut *toescheiding*. Karena termasuk Hukum Waris, maka selain ketentuan-ketentuan Hukum Tanah, perlu juga diperhatikan Hukum Waris yang berlaku terhadap yang memberinya. Kebiasaan di kalangan masyarakat untuk memberikan tanah kepada anak perempuan yang menikah serta suaminya dapat juga digolongkan dalam pengertian hibah ini.<sup>23</sup>

Penghibahan merupakan kebalikan daripada harta peninggalan yang tidak dapat dibagi-bagi. Penghibahan yaitu pembagian keseluruhan ataupun sebagian harta kekayaan semasa pemiliknya masih hidup. Adapun dasar pokok ataupun motif daripada penghibahan ini adalah tidak berbeda dengan motif daripada tidak memperbolehkan membagi-bagi harta peninggalan kepada ahli waris yang berhak, yaitu harta kekayaan *somah* merupakan dasar kehidupan materil yang disediakan bagi warga *somah* yang bersangkutan beserta keturunannya.

Di samping motif umum ini, khususnya di daerah-daerah yang sifat hubungan kekeluargaannya *matriarchaat* ataupun *patriarchaat*, penghibahan harta kekayaan demikian ini merupakan suatu jalan untuk seorang bapak (di daerah dengan sifat kekeluargaan *matriarchaat*) ataupun seorang ibu (di daerah dengan sifat kekeluargaan *patriarchaat*)

---

<sup>23</sup> Effendi Parangin, *Hukum Agraria Tanah*, CV Rajawali, 1995, Hal 35

memberikan sebagian daripada harta pencahariannya langsung kepada anak-anaknya. Hal mana sesungguhnya merupakan penyimpangan daripada ketentuan hukum adat waris yang berlaku di daerah masing-masing.

Penghibahan yang terdiri dari daerah dengan sifat kekeluargaan yang ada yaitu parental, *patriarchaat* dan *matriarchaat*. Di bawah ini diuraikan beberapa contoh penghibahan yang terjadi dari beberapa sifat kekeluargaan:

1. Pada suatu *somah* dengan sifat kekeluargaan *parental*

Sebagai contoh suatu keluarga Jawa yang terdiri atas suami istri dengan anak laki-laki dan anak perempuan. Apabila anak yang tertua adalah anak laki-laki, maka ada suatu kebiasaan untuk memberikan kepadanya secara hibah sebagian daripada harta keluarga, misalnya sebidang tanah pertanian, pada waktu ia menjadi dewasa dan telah dapat bekerja sendiri sebagai dasar materil untuk kehidupan selanjutnya setelah ia *mentas* (dewasa).

Kepada anak perempuan yang telah dewasa dan dikawinkan, lazimnya pada waktu dikawinkan itu, juga sebagai dasar materil bagi kehidupannya lebih lanjut setelah ia berdiri sendiri dengan suaminya sebagai suatu keluarga baru, dihibahkan dari harta keluarga itu sebagian, misalnya sebidang tanah perkebunan atau sebuah rumah.

Penghibahan sebagian dari harta keluarga kepada seorang atau beberapa orang anak demikian ini, kemudian setelah meninggalnya

orang tua yang menghibahkan akan dilakukan pembagian harta peninggalan kepada ahli waris, diperhatikan serta diperhitungkan dengan bagian yang semestinya diterima oleh anak-anak yang bersangkutan andaikan mereka itu belum menerima bagian dari harta keluarga secara hibah.

2. Pada suatu keluarga dengan sifat kekeluargaan *matriarchaat*

Menurut hukum adat waris yang berlaku di Minangkabau, maka harta pencaharian seorang suami, tidak akan diwarisi oleh anak-anaknya sendiri, melainkan oleh saudara-saudaranya sekandung beserta keturunan saudara-saudara perempuan sekandung. Ketentuan adat ini mungkin sekali, mengingat akan kenyataan adanya perkembangan-perkembangan yang sangat menguntungkan bagi hubungan keluarga *somah* (suami-istri dan anak) dalam masyarakat Minangkabau.

Dimana perubahan keadaan ini belum terjadi, maka dalam kenyataannya seorang suami yang mempunyai harta pencaharian yang lumayan, mengadakan koreksi sendiri terhadap hukum adat warisannya, yakni dengan jalan sebelum meninggal sudah menghibahkan barang-barang dari harta pencahariannya kepada anak-anaknya.

3. Pada suatu keluarga dengan sifat kekeluargaan *patriarchaat*

Pada suku Batak di daerah Toba, ketentuan hukum adat warisnya adalah bahwa hanya anak laki-laki saja yang akan mewarisi harta

peninggalan bapaknya. Ketentuan-ketentuan demikian ini dalam prakteknya diperlunak dengan penghibahan sawah atau ternak oleh bapak kepada anak-anak perempuan yang tidak atau sudah kawin, bahkan juga kepada cucu-cucunya yang pertama.

Perlu diperhatikan dalam masalah hibah ini adalah, bahwa penghibahan sebidang tanah kepada seorang anak itu merupakan suatu transaksi tanah, tetapi bukan transaksi jual, melainkan suatu transaksi pengoperan tanah dalam lingkungan keluarga. Oleh karena merupakan suatu transaksi tanah, maka penghibahan tanah harus dilakukan dengan bantuan kepala persekutuan, supaya menjadi sah.<sup>24</sup>

Hukum adat tidak menentukan bahwa hibah itu bersifat rahasia, terbuka atau tertulis sendiri sebagaimana Pasal 931 KUHPerdara. Tetapi jika mungkin hal itu dapat saja dilakukan, namun yang biasa berlaku adalah menurut hukum adat setempat, yang mana diucapkan dihadapan istri, anak-anak atau anggota keluarga dekat lainnya. Di daerah Tondano pesan terakhir bagi yang tidak mempunyai anak dapat diucapkan dihadapan kepala desa dan beberapa orang desa lainnya.<sup>25</sup>

Lain daripada itu, perlu diketahui, bahwa sesuai dengan Keputusan Mahkamah Agung tanggal 23 Agustus 1960 Reg .No.225 K/Sip/1960 tentang hibah ini ditetapkan sebagai berikut:

1. Hibah tidak memerlukan persetujuan ahli waris
2. Hibah tidak mengakibatkan ahli waris dari si penghibah tidak berhak lagi atas harta peninggalan dari si penghibah.<sup>2</sup>

---

<sup>24</sup>Soerojo Wignidjodipoero, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, CV Haji Masagung, Jakarta, 1993, hal 171-175

<sup>25</sup>Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, Penerbit Alumni Bandung, 1986, hal68

<sup>26</sup>Subekti, *Kumpulan Mahkamah Agung Mengenai Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, 1965, Hal 129

## 6) PPAT dan Pendaftaran Tanah

### a) Pejabat Pembuat Akta Tanah

#### 1) Pengertian

Di dalam praktek sehari-hari pejabat umum yang diangkat oleh menteri untuk membuat akta-akta setiap perbuatan hukum atas tanah dikenal dengan nama pejabat pembuat akta tanah yang disingkat PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 butir 4 UU no. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah Jo Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1996 menyatakan:

”Pejabat pembuat akta tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”<sup>27</sup>

Sedangkan Menurut pendapat Madjloes bahwa PPAT adalah pejabat khusus yang berwenang membuat dan mendatangi akta dalam hal memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah, meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan terhadap mereka yang menghendaki adanya akta bukti, serta ditentukan dan dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan.<sup>28</sup>

Menurut Boedi Harsosno bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu pejabat-pejabat yang menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat yang diberi kewenangan

---

<sup>27</sup>Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah  
<sup>28</sup>Effendi Bachtar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni Bandung, 1993:78

untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>29</sup>

Menurut Effendi Parangin bahwa PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam PP No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>30</sup>

Berdasarkan Pasal 1 PP No.37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan ini dimaksud dengan PPAT dapat dibagi menjadi:

- a. Pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

PPAT sementara yang dimaksud adalah Camat dan Kepala Desa. Penunjukan PPAT sementara terhadap Kepala Desa dapat terjadi berdasarkan penelitian letak desa sangat terpencil

---

<sup>29</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal 676

<sup>30</sup>Effendi Parangin, *Hukum Agraria Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, CV Rajawali, Jakarta, 1991, hal 3

dan juga banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

- c. PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya khususnya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khususnya dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah.

Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT khusus dilakukan oleh menteri secara khusus demikian khusus seperti diatur dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah N0.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Penunjukan dapat dilakukan di dalam keputusan mengenai penetapan program khususnya pelayanan masyarakat yang memerlukan ditunjuknya Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus Jabatan PPAT Sementara dan PPAT Khusus akan berhenti dengan sendirinya apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat, Kepala Desa, Kepala Kantor Pertanahan.

Adapun syarat untuk dapat diangkat sebagai PPAT berdasarkan Pasal 6 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Usia Minimal 30 tahun

- c. Berkelakuan baik dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat.
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- e. Sehat jasmani maupun rohani
- f. Lulus program pendidikan spesialis notaris/program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara agraria Kantor Pertanahan Nasional.

Menurut Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Kepala /badan Partanahan Nasional No.4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa untuk diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Mengenai daerah kerja PPAT ditentukan meliputi satu wilayah kerja kantor pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan untuk daerah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerja yang menjadi dasar penunjukkannya.

Setelah mendapat surat keputusan pengangkatan dalam jangka waktu tiga bulan PPAT wajib memberitahukan dan sekaligus

mengajukan permohonan sumpah kepada Kantor Pertahanan setempat, apabila tidak dilakukan surat keputusan menjadi batal.

Dalam jangka waktu 1(satu) tahun sejak diterimanya surat permohonan sumpah oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat dilaksanakan sumpah jabatan hal ini juga berlaku bagi PPAT sementara yang dijadikan Camat, dimana permohonan sumpahnya juga dilakukan atas inisiatif pengangkatan sumpah dari Kepala Pertanahan setempat, serelah Kepala Desa mendapat tembusan bahwa Kepala Desa tersebut ditunjuk sebagai PPAT sementara.

## **2) Kewenangan, tugas dan kewajiban PPAT**

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 4 PP No.37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan sebagai berikut:

- a. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- b. Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah dan satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.

Adapun tugas dari PPAT dapat disimpulkan dari kewenangan Pasal 2 PP No.37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yaitu:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a) Jual beli
  - b) Tukar menukar
  - c) Hibah
  - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inberg)
  - e) Pembagian hak bersama
  - f) Pemberian Hak Guna Bangunan /Hak Pakai atas tanah Hak Milik
  - g) Pemberian Hak Tanggungan
  - h) Pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan.

Kewajiban PPAT sebelum menjalankan jabatannya adalah mengangkat sumpah dan memasang papan nama adapun kewajiban PPAT setelah mengangkat sumpah adalah:

- a. Mengirim contoh tanda tangan, paraf, teraan, cop jabatan dan alamat kantor kepada kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati, Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi Daerah Kerja PPAT yang bersangkutan.
- b. Membuat daftar dari akta-akta yang telah dibuatnya dalam hal PPAT mempunyai daerah kerja lebih dari satu ketentuan, maka untuk tiap kecamatan harus dibuat daftar akta sendiri.
- c. Mengirim daftar laporan bulanan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya kepada:
  1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang wilayah kerjanya meliputi daerah kerja PPAT
  2. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan yang menjadi objek perbuatan hukum
  3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan yang bersangkutan.
  4. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat.

## **b) Pendaftaran Tanah**

### **1) Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

Dalam pembangunan jangka panjang kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sehubungan dengan itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah yang kemudian diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sampai saat ini menjadi kegiatan dalam pendaftaran tanah di Indonesia.<sup>31</sup>

Untuk menjamin kepastian hukum, Pasal 19 ayat (2) UUPA mempertegas lagi dengan menyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah itu dengan mengadakan :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak milik, demikian pula peralihan hapusnya dan pembebanannya dengan

---

<sup>31</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal 553

hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud pada Pasal 19.<sup>32</sup>

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu.<sup>33</sup>

Di dalam Negara hukum Republik Indonesia bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah dikuasai Negara dan dimanfaatkan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Negara mempunyai wewenang selaku organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia pada tingkatan yang tertinggi untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi dan lain-lainnya atau menentukan dan mengatur hal-hal yang dapat dipunyai atas bumi.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

---

<sup>32</sup>Effendi Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni Bandung, Bandung, 1993, hal 25

<sup>33</sup>Ibid No 31, hal 632

Dalam pada itu menurut Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, keterangan-keterangan mengenai data-data pertanahan yang dihimpun dikantor Agraria Kotamadya/Kabupaten, disusun dengan teliti dan rapi dalam 2 kelompok, yaitu :

1. Kelompok Yuridis

Dalam kelompok ini dihimpun keterangan mengenai apakah nama atas hak tanah tersebut, kelompok yuridis ini dihimpun dalam Buku Tanah.

2. Kelompok Teknis

Dalam kelompok ini dihimpun keterangan mengenai dimana letak tanahnya, berapa panjang dan lebar (luas) tanahnya, penunjukkan batas-batas tanahnya secara jelas, kelompok teknis ini akan menghasilkan status peta pendaftaran tanah yang dihimpun dalam Surat Ukur.

## **2) Proses Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan pemerintah ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh menteri Agraria untuk masing-masing daerah. Jawatan pendaftaran tanah itu adalah dibawah departemen kehakiman dan dengan dibentuknya departemen agraria, maka jawatan pendaftaran tanah ini

digabungkan kepada departemen agraria dan merupakan status instansi yang berdiri sendiri.

Apabila meninjau kepada organisasi dari badan pertanian nasional (Keppres nomor 26 Tahun 1988) maka ada deputy IV (bidang pengukuran dan pendaftaran tanah) dan dalam Pasal 20 Keppres 26 tersebut fungsi dari deputy ini adalah :

- a) Menyusun rencana dan melaksanakan pengukuran, pemetaan dan pembukuan atas hak-hak batas tanah.
- b) Mengadministrasikan pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, dan pembebanan hak atas tanah.
- c) Memberikan tanda bukti hak atas tanah dan tanda bukti pembebanan atas tanah
- d) Lain-lainnya ditetapkan oleh kepala.

Pada deputy ini ada dua direktorat yaitu Direktorat pengukuran dan pemetaan serta Direktorat pendaftaran Hak atas Tanah

Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dan peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah telah meletakkan 2 kewajiban pokok yakni :

1. Kewajiban bagi pemerintah Republik Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia secara desa demi desa. Kewajiban tersebut adalah meliputi :

- a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
  - b) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya
  - c) Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kewajiban yang menjadi beban pemerintah ini lazim disebut dengan pendaftaran tanah.
2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dipegangnya. Adapun hak-hak tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah : hak milik (Pasal 23 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 32 UUPA), hak guna usaha (Pasal 38 UUPA) dan hak pakai serta hak pengelolaan (Pasal 1 PMA No 1 tahun 1966 tentang pendaftaran hak pakai dan hak pengelolaan).

Kewajiban yang menjadi beban dari pemegang hak atas tanah ini lazim disebut dengan pendaftaran hak atas tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut tentunya akan banyak menggunakan waktu dan biaya disamping tenaga-tenaga ahli dan peralatan-peralatan yang lengkap serta peraturan perundang-undangan.

### **3) Prosedur Pembuatan Akta**

Menurut Pasal 39 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa

- a. PPAT menolak membuat akta, jika:
  1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan

sertifikat asli hak bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan atau

2. Mengenai bidang tanah belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) dan

2) Surat keterangan menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Badan Pertanahan Nasional, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan

3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bertentangan atau salah satu saksi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian atau

4. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, atau
  5. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku,
  6. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridis atau
  7. Tidak terpenuhinya syarat lain atau dilarang larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Berdasarkan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, ditentukan mengenai mekanisme pembuatan dan pendatangan akta PPAT sebagai berikut:

- a. Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang

yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

- b. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum yang memberi kesaksian antara dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum yang tersebut oleh para pihak yang bersangkutan
- c. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran tanah yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh dua orang saksi yang memberikan kesaksiannya mengenai identitas penghadap yang dalam hal ini PPAT tidak mengenal penghadap secara pribadi, kehadiran para pihak, kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut Belum terdaftar, kebenaran dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum oleh para pihak.

Apabila terdapat perubahan pada isi akta, tidak boleh dihapus akan tetapi diketik pada bagian kiri margin mengenai pembetulannya. Setiap perubahan diparaf oleh para pihak, para saksi dan PPAT sebagai tanda persetujuan atau mengetahui adanya perubahan.

Akta tersebut dibuat sebanyak dua lembar asli sebagaimana ketentuan Pasal 102 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997, satu lembar disimpan untuk PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan pihak-pihak yang bersangkutan masing-masing diberikan salinannya.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Hasil Penelitian**

Berdasarkan hasil penelitian pada putusan Pengadilan Negeri Semarang dengan No.95/Pdt.G/2004/PNSMG dimana akta hibah tanah dengan nomor akta hibah No.15/SR/1990 pada tanggal 7 Februari 1990 yang telah dihibahkan atau diberikan dinyatakan dibatalkan atau dicabut kembali oleh pemberi hibah karena terbukti cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan alat bukti telah adanya peralihan hak atas tanah.

##### **1. Kasus Posisi**

Kasus posisi perkara dalam kasus perdata No.95/Pdt.G/2004/PNSMG adalah sebagai berikut:

Pihak-pihak yang berperkara

- a) H.A.Machmoed Hasan. Bertempat tinggal di Pedurungan Kidul No.32 RT 005/RW 001 Kelurahan Pedurungan Kidul Kotamadya Semarang. Pekerjaan Pensiunan. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat.

Melawan

- b) Agoestya Sundika : Bertempat tinggal di Jalan Sri Kuncoro Raya No 59 Semarang, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I
- c) M.Naufal Riza Razak : Bertempat tinggal di Jalan Sri Kuncoro Raya No 59 Semarang, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

d) Belladona Luluka Dinaveno Siani: Dahulu bertempat tinggal di Jalan Sri Kuncoro Raya No 59 Semarang dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya di wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III.

e) M.A. Sidik Sardjono S.H : selaku PPAT yang bertempat tinggal di Jalan Pamularsih No 4 Semarang. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV.

Selanjutnya untuk mudahnya Tergugat I, II, II dan IV disebut sebagai

Para Tergugat

f) Pemerintah Republik Indopnesia Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq Kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi jawa Tengah Cq Kepala Kantor Pertanahan Kotamdya Semarang. Dengan alamat JL.Kimangunsarkoro no 23. Semarang. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat.

## **2. Duduk Peraka**

Untuk menjelaskan pokok permasalahan dalam perkara Perdata No.95/Pdt.G/2004/PNSMG yang duduk perkaranyan adalah sebagai berikut:

a. Bahwa pada tahun 1959 Penggugat telah menikah dengan Kismiyah berdasarkan akta nikah Nomor 147/14/1959 tanggal 17 Agustus 1959 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kota Semarang dan dari perkawinan tersebut telah lahir lima orang anak, baik Penggugat,

isterinya maupun anak-anak yang dilahirkan dari perkawinan tersebut sampai sekarang masih dalam keadaan sehat walafiat.

- b. Bahwa pada tahun 1961 Penggugat bersama dengan isterinya telah membeli sebidang tanah seluas  $\pm 2.796 \text{ m}^2$  dengan bukti sertifikat HM No.8 atas nama Haji Amirudin Machmoed Hasan dikeluarkan tanggal 6 September 1976. Dengan demikian berdasarkan UU No.1 tahun 1974 tanah yang diperoleh Penggugat bersama isterinya tersebut merupakan harta bersama/harta gono gini. Tanah yang seluas  $\pm 2.796 \text{ m}^2$  tersebut terletak di Jalan Brigjen Sudiarto No.499, Kelurahan Pedurungan Kidul, Kotamadya Semarang dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Brigjen Sudiarto

Sebelah Timur : Jalan Anihidayah

Sebelah Selatan : Jalan Sabaruddin

Sebelah Barat : Jalan Zebra Tengah

Tanah tersebut merupakan obyek sengketa dalam kasus penarikan kembali hibah oleh pemberi hibah.

- c. Bahwa pada tahun 1980 Penggugat diajak bekerja sama oleh Drs Abdul Razak Ali Subekti untuk masuk dalam organisasi yayasan dengan nama Yayasan Pondok Moderen “Kyai Ageng Pandanaran Semarang” dengan menggunakan kantor diatas tanah ataupun obyek sengketa milik Penggugat, dengan alamat Jalan Brigjen Sudiarto No.599 Semarang berdasarkan Akta No.32 tanggal 10 Desember 1980

yang dibuat dihadapan Notaris Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Dalam yayasan tersebut Drs. Abdul Razak Ali Subekti berkedudukan sebagai Ketua II dan Penggugat sebagai Bendahara Umum.

- d. Bahwa pada saat gugatan ini diajukan Drs. Abdul Razak Ali Subekti dan isterinya sudah meninggal dunia dengan meninggalkan anak-anaknya yang pada saat ini di dalam kasus adalah Tergugat I, II dan III. Sesuai dengan Anggaran dasar Pasal 3 Akta Notaris, tujuan yayasan diantaranya adalah menyelenggarakan pengadaan sarana pendidikan. Untuk mewujudkan tujuan tersebut pada tahun 1982 Penggugat menyediakan tanah miliknya ataupun obyek sengketa dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut untuk dipergunakan dan dipakai penyelenggaraan lembaga pendidikan formal/sekolah SMP dan SMA Kyai Ageng Pandanaran di bawah Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang.
- e. Bahwa pada mulanya tahun 1989 Penggugat telah berperkara dengan PT. Bank Umum Asia di Pengadilan Negeri Semarang berkaitan dengan obyek sengketa milik Penggugat yang dijadikan jaminan hutang di Lippobank (PT. Bank Perkembangan Ekonomi Cabang Semarang), terdaftar dalam perkara Perdata No.114/Pdt.G/1989/PNSMG tanggal 1 Mei 1989. Dengan adanya perkara tersebut, kemudian Drs. Abdul Razak Ali Subekti menawarkan diri untuk ikut membantu menyelesaikan perkara

Penggugat dengan PT. Bank Umum Asia agar perkaranya dapat diselesaikan dengan cara perdamaian.

- f. Bahwa dengan alasan untuk memuluskan proses perdamaian dengan PT. Bank Umum Asia, maka Drs. Abdul Razak Ali Subekti meminta kepada Penggugat untuk membuat surat pernyataan seolah-olah obyek sengketa milik Penggugat sebelumnya sudah dihibahkan kepada Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang. Untuk merealisasikan hal tersebut maka surat pernyataan penghibahan dilakukan penghibahan dibawah tangan (*onderhands*) pada tanggal 30 Desember 1979 yang isinya Penggugat selaku pemberi hibah mengibahkan obyek sengketa kepada Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang yang dalam hal ini dimandatkan kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti.
- g. Bahwa pada akhirnya perkara antara Penggugat dengan PT. Bank Umum Asia sebagaimana dalam perkara Perdata No.114/Pdt.G/1989/PNSMG dapat diselesaikan dengan perdamaian. Setelah perkara tersebut antara Penggugat dengan PT. Bank Umum Asia selesai dengan dasar surat pernyataan Drs. Abdul Razak Ali Subekti yang menjadi mandataris dan telah diambil alih sertifikat obyek sengketanya yaitu sertifikat HM No.8 yang semula dalam penguasaan PT. Bank Umum Asia.
- h. Bahwa setelah perkara tersebut sertifikat tanah berada pada Drs. Abdul Razak Ali Subekti. Penggugat sudah berulang kali meminta

sertifikat HM No.8 tersebut dari kekuasaan Drs. Abdul Razak Ali Subekti, namun dengan berbagai alasan yang bersangkutan tetap tidak mau memenuhi permintaan Penggugat. Dengan dasar surat penghibahan yang diberikan kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti pada tanggal 7 Februari 1990 yang tanpa sepengetahuan Penggugat dan Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang menghadap sendiri kepada PPAT yang dalam hal ini Tergugat IV dan sekarang sudah pensiunan dengan maksud agar dibuatkan akta penerimaan tanah hibah, atas penghibahan sebidang tanah obyek sengketa dari Penggugat kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti.

- i. Bahwa perbuatan hukum yang telah dilakukan Drs. Abdul Razak Ali Subekti untuk meminta dibuatkan akta penerimaan tanah hibah dari Penggugat kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti hanya dengan dasar surat pernyataan hibah, jelas merupakan sesuatu yang melawan hukum dikarenakan dalam surat penghibahan tersebut sudah jelas bahwa hibah ditujukan kepada Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang bukan pada diri pribadi Drs. Abdul Razak Ali Subekti. Drs. Abdul Razak Ali Subekti juga tidak mempunyai kewenangan bertindak untuk memberikan dan menerima tanah yang dihibahkan karena tidak ada surat kuasa dari Penggugat maupun dari pihak yayasan.
- j. Bahwa dengan dasar surat penghibahan yang diberikan secara bawah tangan (*onderhands*) yang tanpa dihadapkannya Penggugat dan

yayasan oleh Tergugat IV, Drs Abdul Razak Ali Subekti meminta Tergugat IV dibuatkan akta hibah dengan No 15/SR/1990 tanggal Februari 1990 yang isinya telah terjadi penghibahan barang tidak bergerak berupa obyek sengketa dari Drs. Abdul Razak Ali Subekti selaku pemberi hibah kepada Drs.Abdul Razak Ali Subekti selaku penerima hibah.

- k. Bahwa perbuatan hukum Tergugat IV memenuhi permintaan Drs. Abdul Razak Ali Subekti dengan membuat akta hibah No.15/SR/1990 pada tanggal 7 Februari jelas merupakan pelanggaran hukum (*onrechsmatige daad*) karena surat penghibahan yang telah diberikan Penggugat kepada Drs.Abdul Razak Ali Subekti merupakan akta *onderhands* yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang sehingga belum mempunyai kekuatan hukum dan akibat hukum terhadap barang yang dihibahkan, karena sesuai dengan ketentuan hibah, akta penghibahan barang tidak bergerak tersebut merupakan harta bersama harus diketahui oleh suami isteri pemberi hibah.
- l. Bahwa dengan demikian karena akta hibah No.15/SR/1990 yang dibuat berdasarkan surat pernyataan penghibahan yang belum mempunyai kekuatan dan akibat hukum maka akta hibah nomor 15/SR/1990 tersebut mengandung cacat hukum. Dengan dasar surat akta penerimaan hibah No.15/SR/1990 pada tanggal 7 Februari 1990 tersebut Drs.Abdul Razak Ali Subekti datang ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Semarang (Turut Tergugat) dengan

maksud untuk membalik nama sertifikat obyek sengketa/sertifikat HM No.8 dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Drs.Abdul Razak Ali Subekti. Kemudian dari adanya maksud tersebut oleh Turut Tergugat pada tanggal 3 Maret 1990 Sertifikat HM No.8 telah dirubah kepemilikannya dari semula milik Penggugat berubah menjadi milik Drs.Abdul Razak Ali Subekti.

- m. Bahwa oleh karena proses balik nama sertifikat HM No.8 dari Penggugat kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti didasarkan dari akta hibah nomor 15/SR/1990 pada tanggal 7 Februari 1990 yang mengandung cacat hukum maka proses balik nama sertifikat HM No.8 batal demi hukum.
- n. Bahwa penggugat sebenarnya sudah berulang kali meminta kepada Drs.Abdul Razak Ali Subekti ketika masih hidup, maupun kepada Tergugat IV untuk mengembalikan dan memulihkan sertifikat HM No.8 menjadi atas nama Penggugat kembali, namun sampai dengan gugatan ini diajukan permintaan Penggugat tersebut belum dipenuhi. Sejak meninggalnya Drs. Abdul Razak Ali Subekti Penggugat juga sudah berulang kali menanyakan kepada Tergugat I, II dan III selaku ahli waris dari almarhum Drs.Abdul Razak Ali Subekti perihal keberadaan sertifikat HM No.8 tersebut, tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan sertifikat tersebut tidak diketahui berada dalam kekuasaan siapa, untuk itu sudah menjadi kewajiban hukum bagi Tergugat I, II,

dan III serta siapapun yang menguasai sertifikat tersebut untuk mengembalikan kepada Penggugat tanpa syarat apapun.

- o. Bahwa Penggugat kuatir Tergugat I, II dan II serta siapapun yang menguasai sertifikat HM No.8 tersebut tidak mengembalikan kepada Penggugat oleh karenanya patut menjadi alasan hukum bagi Turut tergugat untuk menerbitkan sertifikat baru atas nama Penggugat sebagai pengganti sertifikat HM No.8 yang tidak diketahui keberadaanya. Penggugat juga khawatir terhadap Para Tergugat tidak akan mematuhi isi putusan ini oleh karenanya sangat beralasan ditetapkan dwangsom Rp 100.000 setiap hari keterlambatan tidak dilaksanakannya putusan ini.
- p. Bahwa oleh karena maksud Penggugat yang telah meminta berulang kali, sukar menemukannya dan tidak dapat diselesaikan oleh Kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Para Tergugat dalam perdamaian ataupun musyawarah untuk mencapai mufakat, maka beserta ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri untuk memberikan putusan hukum.
- q. Bahwa Penggugat mohon dengan hormat, hendaknya putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu, meskipun diajukan perlawanan atau permohonan banding dan kasasi.
- r. Bahwa obyek sengketa sampai saat ini sekarang masih dipergunakan untuk bangunan gedung sekolah SMP, SMA dan STM Kyai Ageng Pandanaran dibawah Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng

Pandanaran Semarang. Gugatan ini diajukan dengan didukung oleh bukti outentik, sehingga gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Semarang.

Demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan permohonan dan harapan, sehingga Bapak Ketua pengadilan Negeri Semarang Cq Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan menurut hukum surat pernyataan Penggugat menghibahkan sebidang tanah yang terletak di Jalan Brigjen Sudiarto No.599 dengan sertifikat HM No.8 kepada Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang tertanggal 30 Desember 1979 merupakan akta di bawah tangan yang secara hukum belum mempunyai kekuatan dan akibat hukum.
3. Menyatakan menurut hukum akta hibah No.15/SR/1990 tanggal 7 Februari 1990 yang dibuat Tergugat IV yang berdasarkan pada surat pernyataan penghibahan tanggal 30 Desember 1979 mengandung cacat hukum.
4. Menyatakan menurut hukum akta hibah No.15/SR/1990 tanggal 7 Februari 1990 yang dibuat tergugat IV adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.
5. Menyatakan menurut hukum pemindahan hak atas tanah sertifikat HM No.8 tanggal 3 Maret 1990 dari Penggugat kepada Drs.Abdul Razak

Ali Subekti dengan dasar akta hibah No 15/SR/1990 tanggal 7 Februari 1990 adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

6. Menyatakan menurut hukum pemegang hak atas tanah sertifikat HM No.8 masih atas nama H.A Machmoed Hasan / Penggugat
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membatalkan sertifikat HM No.8 atas nama Drs. Abdul Razak Ali Subekti dengan segala akibat hukumnya.
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memberikan sertifikat baru tanah seluas  $\pm 2.976 \text{ m}^2$  yang terletak di jalan Brigjen Sudiarto Nomor 599 Semarang atas nama H.A Machmoed Hasan/ Penggugat.
9. Menghukum Tergugat I, II, II dan siapapun yang memperoleh dan menguasai sertifikat HM No. 8 untuk mengembalikan kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membiayai pemulihan status hak kepemilikan obyek sengketa / sertifikat HM No.8 dari atas nama Drs. Abdul Razak Ali Subekti menjadi atas nama H.A Machmoed Hasan / Penggugat.
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp 100.000 tiap harinya terhitung sejak 14 hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, apabila para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan Pengadilan.

12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul perkara ini.
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Para tergugat dan Turut Tergugat menyatakan upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*), karena obyek sengketa secara hukum sah atas nama Penggugat.

### **3. Jalannya Pengadilan**

Pengadilan telah memanggil para pihak untuk hadir persidangan, Penggugat hadir melalui kuasanya Budiono SH, Maryono SH, Kuncoro SH dan KUMDAM IV Diponegoro, kemudian digantikan Tarwohari SH, Pengacara / Penasehat Hukum berkantor di Jalan Pedurungan Kidul V/ 40 RT. 05/ 02 Gemah, Semarang. Turut Tergugat dihadiri kuasanya Dwi Purnama SH, Bintarwan Widhiatso SH, Budi Purnomo SH, Mustikati SH dari kantor pertanahan kota Semarang sedangkan Tergugat I, II , III tidak pernah hadir di persidangan maupun mengirim wakilnya, meskipun telah dipanggil secara patut.

Menimbang bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, II dan III. Untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bermaterai cukup yang telah dicocokkan dengan bukti aslinya sebagai berikut:

1. Foto copy Surat nikah No. 147/14/1959 tanggal 17 Agustus 1959 perihal pernikahan Penggugat dengan isterinya /Kismiyah (Bukti P-1).

2. Foto copy tindasan surat penghibahan di bawah tangan sebanyak dua halaman yang sesungguhnya dibuat oleh Penggugat (Bukti P-2).
3. Foto copy surat hibah yang didaftarkan di Notaris No.Waar/1.334.II / 1990 tanggal 9 Februari 1990 (Bukti P-3).
4. Foto copy akta hibah No.15/SR/1990 tanggal 7 Februari 1990 yang dibuat oleh MA. Sidik Sardjono, SH selaku PPAT (Bukti P-4).
5. Foto copy surat pernyataan Drs. Abdul Razak Ali Subekti (Bukti P-5).
6. Foto copy surat pernyataan Drs. Abdul Razak Ali Subekti tanggal 15 September (Bukti P-6).
7. Foto copy surat pernyataan Drs. Abdul Razak Ali Subekti tertanggal 29 Januari 1990 (Bukti P-7)
8. Foto copy buku tanah/ sertifikat HM No. 8 tanah seluas  $\pm 2.796 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Brigjen Sudiarto No.599 Semarang sudah atas nama Drs. Abdul Razak Ali Subekti (Bukti P-8).
9. Foto copy Akta No. 94 tertanggal 25 September 1987 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Ny. Liliana Tedjo Saputro, SH (Bukti P-9).

Selain bukti surat, Penggugat mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah menurut cara agamanya sebagai berikut:

1. Hadi Soeryanto

(60 tahun, agama Islam, alamat Jl. Mandasia I/ 301 Krapyak Semarang) yang menyatakan :

- a. Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun almarhum Drs Abdul Razak Ali Subekti.
- b. Bahwa permasalahan ini mulanya saksi pinjam sertifikat Penggugat untuk agunan di Bank BPEI dengan pinjaman pokok Rp 10.000.000.
- c. Bahwa kemudian menjadi masalah dan Penggugat ikut digugat di Pengadilan Negeri Semarang.
- d. Bahwa masalah tersebut dapat diselesaikan di Pengadilan Negeri Semarang dengan syarat sertifikat kembali ke H.A. Machmoed Hasan/ Penggugat namun setelah selesai masalah tersebut di Pengadilan Negeri Semarang sertifikat belum diserahkan oleh Drs. Abdul Razak Ali Subekti kepada Penggugat.
- e. Bahwa permasalahan dengan Bank tersebut saksi yang melunasi
- f. Bahwa kedudukan Drs. Abdul Razak Ali Subekti adalah Ketua Yayasan Pandanaran Semarang.
- g. Bahwa bukti surat hibah seingat saksi hanya dua lembar dan bukan tiga lembar.
- h. Bahwa bukti pernyataan Drs. Abdul Razak Ali Subekti adalah khusus menyelesaikan di persidangan.
- i. Bahwa bukti foto copy akta hibah No/15/SR/1990 merupakan akta hibah yang saksi pernah lihat.

- j. Bahwa yang menerima sertifikat dari saksi sendiri dan saksi serahkan kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti untuk kepada H.A Machmoed Hasan/ Penggugat.
  - k. Bahwa dalam persidangan di Pengadilan Negeri Semarang dulu, istri saksi sebagai Tergugat I, H.A Machmoed Hasan sebagai Tergugat II dan Pengggugat BPEI dan tercapai perdamaian.
  - l. Bahwa penghibahan terjadi setelah kasus di Pengadilan.
  - m. Bahwa Drs. Abdul Razak Ali Subekti sudah meninggal
2. Soejarwo
- Usia 70 tahun, purnawirawan POLRI, alamat Arum Manis Tengah 12 Semarang.
- a. Bahwa saksi kenal Penggugat dan Drs. Abdul Razak Ali Subekti
  - b. Bahwa saksi pernah menjadi kuasa H.A Machmoed Hasan pada kasus di Pengadilan Negeri Semarang atas tanah seluas  $\pm 2.796 \text{ m}^2$ .
  - c. Bahwa bukti surat hibah yang didaftarkan di Notaris No. Waar / 1334. II /1990 pada tanggal 8 Februari 1990 dan surat pernyataan Drs. Abdul Razak Ali Subekti, saksi pernah mendatanganinya.
  - d. Bahwa tentang bukti surat hibah yang didaftarkan di Notaris No. Waar/1334.II/1990 pada tanggal 8 Februari 1990 ada yang halaman saksi tidak ingat dan diserahkan kepada Pengadilan saja.
3. Solichin

Usia 34 tahun, pekerjaan guru, alamat Pedurungan Kidul RT 003 / 07  
Pedurungan Semarang.

- a. Bahwa saksi kenal dengan almarhum Drs. Abdul Razak Ali Subekti sebagai ketua Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran dan saksi kerja disana.
- b. Bahwa Tergugat I, II dan III adalah ahli waris Drs. Abdul Razak Ali Subekti.
- c. Bahwa Drs. Abdul Razak Ali Subekti menikah dengan Badillah dan melahirkan 3 anak yaitu Agoestya Sudinika, Belladona Lulula Dinaveno Siani dan M. Naufal Riza Razak
- d. Bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti, hanya menunjukkan bukti asli buku tanah no. 8 Kelurahan Pedurungan Kidul atas nama H.A. Machmoed Hasan.

4. Haniah

Usia 46 tahun, swasta, agama Islam, alamat Tlogosari Kulon RT. 03 /  
7 Pedurungan:

- a. Bahwa saksi mengenal almarhum Drs. Abdul Razak Ali Subekti sebagai ketua Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang dan saksi kerja di sana.
- b. Bahwa Tergugat I, II dan III adalah ahli waris Drs. Abdul Razak Ali Subekti.

- c. Bahwa Drs. Abdul Razak Ali Subekti menikah dengan Badillah dan melahirkan 3 anak yaitu Agoestya Sudinika, Belladona Luluka Dinaveno Siani dan M.Naufal Riza Razak.

#### **4. Pertimbangan Hakim**

Setelah membaca surat dalam bekas perkara gugatan, setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara, setelah melihat dan memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara dan setelah melalui tahap persidangan di Pengadilan Negeri Semarang, usaha Penggugat berhasil karena majelis hakim pengadilan Negeri Semarang dalam rapat musyawarahnya memutuskan gugatan Perdata No. 95/Pdt.G/2004/PNSMG. Berikut sebagai pertimbangan putusannya:

1. Menimbang bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam surat gugat Penggugat bertanggal 12 Mei 2004 yang berisikan menarik kembali hibah tanah yang telah diberikan.
2. Menimbang bahwa Pengadilan telah memanggil para pihak untuk hadir di Persidangan, Penggugat hadir melalui kuasanya, Turut Tergugat hadir melalui kuasanya, sedangkan Tergugat I, II, III tidak pernah hadir maupun menyerahkan kuasanya meskipun telah dipanggil dengan patut.
3. Menimbang bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat.

4. Menimbang bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

a. Bahwa Penggugat dalam persidangan penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri Semarang tahun 1989, pernah melihat hibah atas tanah miliknya HM No.8 seluas  $\pm 2.796 \text{ m}^2$  kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti sebagai mandataris Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang.

b. Bahwa setelah perkara antara Bank Umum Asia dengan Penggugat selesai dengan perdamaian, dan Drs. Abdul Razak Ali Subekti telah menguasai obyek sengketa, dan melalui PPAT telah dibuat akta hibah N0.15/SR/1990 tanggal 7 Februari 1990 tanpa diketahui Penggugat maupun Yayasan yang kemudian membalik nama sertifikat HM No.8 dari nama Penggugat dibalik menjadi milik Drs. Abdul Razak Ali Subekti.

5. Menimbang bahwa atas dalil-dalil pokok gugatan Penggugat tersebut maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-3, P-6 dan P-7 pada pokoknya saling bersesuaian sebagai berikut;

a. Surat hibah yang dibuat Penggugat kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti selaku mandataris Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang adalah dalam rangka proses penyelesaian perkara Perdata di Pengadilan Negeri Semarang tahun 1988 (P-5).

- b. Bahwa surat hibah tersebut dibuat untuk Yayasan Pondok Pesantren Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang, bukan untuk Drs. Abdul Razak Ali Subekti secara pribadi (P-2 dan P-3).
  - c. Bahwa Drs. Abdul Razak Ali Subekti telah mengakui bahwa surat hibah tidak berlaku dan akta hibah No. 15/SR/1990 atas nama Drs. Abdul Razak Ali Subekti almarhum dikembalikan seperti semula atas nama H.A Machmoed Hasan ( bukti P-5, P-6).
6. Menimbang bahwa saksi-saksi yang diajukan di persidangan saksi I adalah Hadi Soeryanto dan saksi II adalah Soejarwo pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- a. Bahwa saksi I, Hadi Suryanto pernah pinjam tanah yang menjadi obyek sengketa kepada Penggugat sebagai agunan pinjaman kredit di Bank BPEI yang kemudian terjadi masalah, dan Bank menggugat isteri saksi sebagai Tergugat I dan H.A Machmoed Hasan sebagai Tergugat II.
  - b. Bahwa dalam rangka putusan perdamaian dibuat surat hibah tanah obyek sengketa dari Penggugat / H.A Machmoed Hasan kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti, selaku mandataris Yayasan Pondok Moderen Kyai Pandanaran Semarang, agar tanah sengketa tidak disita Bank.
  - c. Bahwa proses perkara di Pengadilan Negeri Semarang dicapai perdamaian, saksi I Hadi Soeryanto yang menerima pengembalian sertifikat tanah sengketa dari Bank dan diserahkan kepada Drs.

Abdul Razak Ali Subekti untuk diserahkan kepada H.A Machmoed Hasan, akan tetapi ternyata tidak diserahkan kepada H.A Machmoed Hasan.

7. Bahwa saksi Soejarwo mengaku mendatangi bukti P-3 dan P-5
  - a. Bahwa saksi Soejarwo tidak dapat menerangkan tentang akta hibah yang dipegang Penggugat hanya dua halaman, sedangkan yang digunakan di Notaris ada empat halaman dan menyerahkan sepenuhnya kepada kebijaksanaan Pengadilan Negeri Semarang untuk menilai.
  - b. Menimbang bahwa saksi II Soejarwo pada tanggal 1 September 2004 membuat surat No. 02/UM/PENPA/IX/2004 kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang isinya mencabut pembuktian perkara No 45/Pdt.G/PNSMG tanggal 6 September 2004, karena waktu itu saksi sedang sakit jantung.
8. Menimbang bahwa saksi Soejarwo memberikan keterangan di persidangan dalam keadaan bebas, tidak ada tekanan oleh siapapun. Menerangkan yang diketahui dan dialami saksi sendiri, maka atas surat yang ditandatangani Soejarwo tertanggal 1 September 2004 tentang pencabutan keterangan di depan persidangan tersebut, dinyatakan dikesampingkan.
9. Menimbang bahwa setelah menilai bukti P-4 ternyata akta hibah No. 15/ SR / 1990 tanggal 7 Februari 1990 yang dibuat M.A Sidik

Sardjono, SH PPAT di Semarang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- a. Bahwa tanggal 7 Februari 1990 Drs. Abdul Razak Ali Subekti membuat akta di bawah tangan bermaterai cukup untuk atas nama H.A Machmoed Hasan selaku pemberi hibah kepada diri sendiri.
  - b. Menimbang bahwa akta hibah No. 15/SR/1990 tanggal 7 Februari 1990 tertulis dengan maksud surat hibah hibah bukti P-2 bahwa hibah diberikan kepada Yayasan Pondok Moderen Kyai Pandanaran Semarang, bukan untuk diri sendiri (Drs. Abdul Razak Ali Subekti) selanjutnya Drs. Abdul Razak Ali Subekti telah melakukan perbuatan hukum yang menyimpang dari tujuan si pemberi hibah.
10. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, P-6, P-7 pada pokoknya saksi kesemuanya bahwa proses penghibahan tanah sengketa dari Penggugat kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti No. 114/Pdt.G/1989/PNSMG dan setelah tercapai perdamaian Drs. Abdul Razak Ali Subekti bersedia mengembalikan hibah tersebut kepada pemilik semula H.A Machmoed Hasan, namun Drs. Abdul Razak Ali Subekti tidak mengembalikan akta hibah tersebut bahkan telah membalik nama sertifikat HM No.8 Kelurahan Pedurungan kidul dari pemilik H.A Machmoed Hasan menjadi Drs. Abdul Razak Ali Subekti. Perbuatan yang dilakukan oleh Drs. Abdul Razak Ali subekti telah melampaui kesepakatan bahwa surat hibah yang dibuat

Penggugat untuk kepentingan Drs. Abdul Razak Ali Subekti secara pribadi.

11. Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-1 sampai dengan P-9 di hubungkan dengan saksi I sampai dengan saksi IV Penggugat telah berhasil mempertahankan pokok-pokok dalil gugatannya.
12. Menimbang bahwa sesuai keterangan saksi III, IV yang pada pokoknya menerangkan bahwa Drs. Abdul Razak Ali Subekti sudah meninggal dan Tergugat I, II dan III adalah anak kandung Drs. Abdul Razak Ali Subekti, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, II dan III tepat menurut hukum.
13. Menimbang, bahwa terdapat petitum ke-Tujuh Majelis Hakim dapat mengabulkan sebatas menyatakan sertifikat Hm No. 8 atas nama Drs. Abdul Razak Ali Subekti tidak mempunyai kekuatan hukum.
14. Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan meneliti petitum gugatan Penggugat.
15. Menimbang bahwa tentang petitum ke-Delapan Majelis mempertimbangkan hal petitum tersebut sudah memasuki perbuatan hukum Tata Usaha Negara maka harus ditolak.
16. Menimbang bahwa terhadap petitum ke-Sepuluh tentang tuntutan untuk membayar pemulihan hak, oleh karena Penggugat tidak dapat menentukan secara pasti jumlah pemulihan tersebut, maka petitum ke-Sepuluh tidak dapat dikabulkan dan ditolak.

17. Menimbang bahwa terhadap petitum ke Sebelas Majelis mengabulkan dengan sebesar Rp 50.000/ hari terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
18. Menimbang bahwa Penggugat telah berhasil mempertahankan pokok-pokok dalil gugatannya maka petitum 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12 dapat dikabulkan
19. Menimbang bahwa terhadap petitum ke-Tiga belas dengan pertimbangan tidak adanya alasan mendesak dan mendasar serta tidak adanya bukti sebagai dimaksud Pasal 180 (2) HIR, untuk dapat dikabulkan Uit Voerbaar bij Voortad, maka petitum dinyatakan ditolak.
20. Menimbang oleh karena tidak seluruh petitum Penggugat diterima, maka gugatan penggugat dikabulkan untuk sebagian.
21. Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka Tergugat I, II dan II dipihak yang dikalahkan, maka sudah seharusnya dihukum untuk membayar biaya perkara
22. Mengingat peraturan perundang-undangan yang bersangkutan khususnya KUH Perdata (HIR) .

## **5. Putusan Hakim**

Adapun putusan Hakim adalah sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
- b. Menyatakan menurut hukum surat pernyataan Penggugat menghibahkan sebidang tanah yang terletak di Jalan Brigjen Sudiarto

No. 599 dengan sertifikat HM No. 8 kepada Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang tertanggal 30 Desember 1979 merupakan akta di bawah tangan yang secara hukum belum mempunyai kekuatan dengan akibat hukum

- c. Menyatakan menurut hukum akta hibah No. 15/SR/1990 tanggal 7 Februari 1990 yang dibuat oleh MA.Sidik Sardjono, SH PPAT di Semarang yang mendasarkan surat pernyataan penghibahan tanggal 30 Desember 1979 mengandung cacat hukum.
- d. Menyatakan menurut hukum akta hibah No. 15/SR/1990 tanggal 7 Februari 1990 yang dibuat oleh PPAT MA. Sidik Sardjono, SH adalah batal hukum dengan segala akibat hukumnya.
- e. Menyatakan menurut hukum pemindahan hak atas tanah sertifikat HM No. 8 tanggal 3 Maret 1990 dari Penggugat kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti dengan dasar akta hibah No. 15/SR/1990 tanggal 7 Februari 1990 adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.
- f. Menyatakan menurut hukum pemegang hak atas tanah sertifikat HM No. 8 masih atas nama H.A. Machmoed Hasan / Penggugat.
- g. Menyatakan sertifikat HM No. 8 tanggal 3 Maret 1990 dari Penggugat kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti tidak mempunyai kekuatan hukum.

- h. Menghukum Tergugat I, III dan III dan siapapun yang memperoleh dan menguasai sertifikat HM No. 8 untuk mengembalikan kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
- i. Mengabulkan Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah) per hari dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, semenjak para tergugat tidak melaksanakan isi putusan.
- j. Menghukum Tergugat I, II, III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar RP. 829.000 (delapan ratus dua puluh sembilan ribu rupiah)
- k. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya

Demikian hasil putusan Pengadilan Negeri Semarang terhadap kasus pembatalan atau penarikan kembali hibah yang telah diberikan oleh H.A. Machmoed Hasan kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti yaitu berupa tanah yang digunakan sebagai penyelenggaraan pendidikan Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran.

## **B. Pembahasan**

### **1. Pertimbangan Hakim**

Pertimbangan hakim pada kasus gugatan perdata dengan nomor perkara No.95/Pdt.G/PNSMG didasari oleh KUHPperdata, Kompilasi

Hukum Islam, Hukum adat dan Hukum Agraria. Adapun pertimbangannya yaitu:

**a. Menurut KUHPerdata**

Menurut hasil penelitian tentang pembatalan hibah yang berdasarkan adanya perbuatan pengubahan pernyataan hibah yang telah diberikan secara bawah tangan (*onderhands*) dan tidak sesuai dengan tujuan penghibahan oleh Penggugat dapat saja terjadi asalkan telah memenuhi ketentuan Pasal 1688 KUHPerdata yang selengkapnya berbunyi suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dengan hal-hal sebagai berikut:

1. Karena tidak terpenuhinya syarat-syarat dengan mana penghibahan dilakukan, syarat disini dimaksudkan sebagai beban, yaitu beban yang harus dilunasi oleh penerima hibah, yang dinyatakan di dalam akta hibah itu, ataupun dalam suatu daftar yang ditentukan kepadanya.
2. Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan lain terhadap si penghibah.
3. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh miskin.

Dari ketentuan Pasal 1688 KUHPerdata di atas dihubungkan dengan alasan yang dikemukakan oleh Penggugat untuk membatalkan hibah yang telah diberikan kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti yang

kemudian sudah meninggal dan mempunyai ahli waris tiga orang sebagai Tergugat I, II dan III ini sangat relevan. Hal ini disebabkan perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan untuk mempertahankan harta dan hasil dari hibah yang telah diberikan oleh Penggugat serta penerima hibah yaitu Drs. Abdul Razak Ali Subekti telah menyalahi syarat dan tujuan pemberian hibah bahwa hibah berupa tanah dan bangunannya tersebut dihibahkan kepada Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang dan bukan untuk diri pribadi. Obyek sengketa tersebut juga untuk penyelenggaraan dan kemajuan pendidikan Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang dan bukan untuk kepentingan pribadi Drs. Abdul Razak Ali Subekti.

Menurut Pasal 1672 KUHPerdara bahwa pemberi hibah dapat menarik kembali pemberiannya, jika penerima hibah tidak mematuhi kewajiban yang ditentukan dalam akta hibah atau hal-hal lain yang dinyatakan dalam KUHPerdara. Apabila penerima hibah sudah menerima hibah dengan pernyataan di depan notaris ataupun pejabat maka penerima sudah berhak terhadap barang yang dihibahkan, kecuali penerima hibah tidak mematuhi kewajiban yang telah ditentukan. Dalam kasus ini penerima hibah hanya selaku mandataris Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang yang diberikan kewajiban untuk memajukan penyelenggaraan pendidikan yang ada pada bangunan di atas tanah hibah tersebut, akan tetapi

penerima hibah tidak mematuhi kewajibannya dan tanpa sepengetahuan Penggugat serta Yayasan mengubah akta hibah tanah tersebut, sehingga Penggugat dapat menarik kembali hibah tanah tersebut dan merubah kepemilikannya atas nama pribadi.

Menurut Pasal 1680 KUHPerdara bahwa lembaga-lembaga umum atau lembaga keagamaan juga dapat menerima hibah, asalkan presiden atau penguasa yang ditunjuk olehnya yaitu Menteri Kehakiman, memberikan kekuasaan kepada pengurus, lembaga-lembaga tersebut untuk menerima pemberian itu. Dalam kasus ini pemberi hibah memberikan Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang selaku Drs. Abdul Razak Ali Subekti sebagai Ketua II untuk mandataris penerima hibah. Akan tetapi kenyataannya penerima hibah mengubah surat akta hibah tersebut menjadi milik pribadi tanpa sepengetahuan Penggugat atau pemberi hibah dan yayasan.

Menurut KUHPerdara bahwa pencabutan dan pembatalan hibah ini, hanya dimintakan oleh penghibah dengan jalan menuntut pembatalan hibah yang diajukan Pengadilan Negeri, agar supaya hibah yang telah diberikan itu dibatalkan dan dikembalikan kepadanya. Tuntutan hukum tersebut, gugat dengan lewatnya waktu 1 (satu) tahun, terhitung mulai dari hari terjadinya peristiwa yang menjadi alasan tuntutan, dimana hal ini dapat diketahui oleh penghibah, tuntutan tersebut tidak dapat diajukan oleh penghibah terhadap ahli

waris penerima hibah atau ahli waris atau benda yang dihibahkan itu adalah miliknya sendiri. Akan tetapi dalam kasus ini penerima hibah Drs. Abdul Razak Ali Subekti dan isterinya sudah meninggal dan Penggugat sudah meminta berulang kali akta tersebut kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti selaku penerima hibah selama hidupnya, akan tetapi dengan berbagai alasan tidak diberikannya dan setelah meninggal dunia Penggugat juga sudah meminta kepada ahli warisnya yaitu anak kandungnya dan juga tetap tidak diberikan akta hibah tanah yang sudah diubah atas nama Drs. Abdul Razak Ali Subekti secara pribadi dan bukan lagi atas mandataris Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang. Dengan alasan tersebut, maka Penggugat mengajukan gugatannya kepada ahli warisnya karena Drs. Abdul Razak Ali Subekti dan isterinya sudah meninggal dan meninggalkan anaknya tiga orang sebagai ahli warisnya, sehingga gugatan ini ditujukan kepada ahli warisnya yang sekarang merupakan Tergugat I, II dan III.

Penarikan kembali hibah atau penghapusan dilakukan dengan menyatakan kehendaknya kepada penerima hibah disertai penuntutan kembali barang-barang yang telah dihibahkan dan apabila hal tersebut tidak dipenuhi secara sukarela, maka penentuan kembali barang-barang ini diajukan kepada pengadilan. Kalau penghibah belum menyerahkan barangnya, maka barang yang dihibahkan tetap padanya dan penerima hibah tidak lagi dapat penyerahan penuntutannya.

Dalam kasus ini penerima hibah sudah meminta beberapa kali sebelum melakukan gugatan akan tetapi sampai penerima hibah meninggal pemberian akta hibah tanah tersebut belum dikembalikan dengan berbagai alasan. Setelah penerima meninggal pemberi hibah juga sudah beberapa kali meminta akta hibah tanah tersebut kepada ahli warisnya sebelum menyelesaikannya ke Pengadilan Negeri.

Salah satu syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdato bahwa sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, bahwa orang yang telah memberikan persetujuan atau kesepakatan kalau orang menghendaki apa yang disepakati, kalau demikian sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki. Pada kasus ini kesepakatan dalam penghibahan ini adalah hibah diberikan kepada yayasan dan penerima hibah sebagai mandatarisnya sebagai solusi dalam penyelesaian perkara perdata pemberi hibah pada saat itu dan dikembalikan setelah kasus tersebut selesai. Akan tetapi, kesepakatan tersebut tidak dilaksanakan oleh penerima hibah yang tidak memberikan akta hibah tanah kepada penerima hibah.

Pada kasus ini yang perlu diperhatikan juga adalah bahwa pernyataan pemberi hibah ini dilakukan dibawah tangan (*onderhands*) yang hanya merupakan solusi dari penyelesaian perkara Perdata dengan Bank Asia dan menyangkut obyek sengketa tanah tersebut pada waktu itu. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-

Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa setiap perjanjian yang dimaksudkan memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan, harus membuktikan suatu akta yang dibuatnya oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri Agraria. Dari ketentuan yang dimaksud yang disebut sebagai Pejabat adalah PPAT yang mempunyai wilayah hukum yang dimaksud menteri sebagai daerah kerjanya.

Akta merupakan suatu pembuktian. Ada banyak proses yang harus dilalui oleh orang yang sedang mengalami sengketa. Salah satu contohnya adalah dengan akta pembuktian. Tujuan pembuatan akta otentik adalah sebagai alat bukti terhadap pihak-pihak yang berkepentingan dengan akta itu sehingga memberikan hak dan kewajiban. Di dalam Pasal 165 HIR/RBG 285 menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat umum yang berwenang untuk itu yang bagi pihak-pihak dan ahli warisnya serta mereka yang memperoleh hak daripadanya merupakan suatu bukti lengkap mengenai hal-hal yang tercantum di dalamnya. Bahkan mengenai segala sesuatu yang dinyatakan itu mempunyai hubungan langsung dengan masalah pokok tersebut dalam akta.

Berdasarkan rumusan akta otentik diatas maka jelas bahwa akta hibah adalah akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang bewenang,

mengikat para pihak dan ahli warisnya yang memperoleh hak daripadanya. Akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya dibuktikan dan ia memberi suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian dan merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1866 KUHPdata bahwa alat-alat bukti terdiri dari bukti tertulis, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah. Adapun alat bukti tulis yaitu akta yang terbagi menjadi dua yaitu akta dibawah tangan dan akta otentik. Akta dibawah tangan dan akta otentik mempunyai persamaan yaitu terletak pada maksud pembuatannya, artinya baik alat bukti akta otentik maupun alat bukti dibawah tangan sama-sama dibuat dengan maksud untuk dijadikan sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa di kemudian hari baik antara pihak yang digugat maupun terhadap pihak penggugat.

Disebut akta otentik apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut;

- a. Akta itu harus dibuat oleh satu dihadapan pegawai umum yang ditunjuk oleh undang-undang.

- b. Bentuk akta ditentukan undang-undang dan cara pembuatan akta harus menuntut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang.
- c. Ditempat dimana Pejabat umum tersebut mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

Akta di bawah tangan harus dapat dibuktikan kebenarannya oleh yang mengajukannya. Akta di bawah tangan hanya akan menjadi alat bukti apabila tidak disangkal oleh pihak lawan maka hal ini akan menjadi alat bukti permulaan selain alat bukti yang lain. Di dalam praktek peradilan akta di bawah tangan dapat mengikat pihak ketiga apabila pembuatan perjanjian secara di bawah tangan telah meninggal dunia. Oleh karena itu maka sejak saat ia meninggal dunia perjanjian tersebut akan mengikat ahli warisnya yang dalam hal ini ahli waris Drs. Abdul Razak Ali Subekti yang merupakan Tergugat I, II dan III.

Sehubungan dengan formalitas perjanjian, maka bentuk-bentuk perjanjian tertulis adalah perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, perjanjian dengan disaksikan notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak dan perjanjian yang di buat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariil. Dalam kasus ini perjanjian hibah dilakukan di bawah tangan, yang artinya perjanjian semacam ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat kepada pihak ketiga. Dengan kata lain apabila perjanjian itu disangkal oleh pihak ketiga maka para pihak tersebut berkewajiban untuk mengajukan

bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksudkan adalah tidak berdasarkan dan tidak benar.

Dalam kasus pada penelitian ini perjanjian yang telah dilakukan dengan memberikan hibah tanah yaitu dengan akta di bawah tangan, sehingga akta di bawah tangan ini tidak mempunyai kekuatan dan hal ini dapat diartikan bahwa pemberian hibah yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada orang tua Para Tergugat tidak pernah terjadi karena akta bawah tangan yang kurang pembuktian dan tidak mengikat secara keseluruhan serta cacat hukum dan tidak dapat dipakai sebagai dasar pendaftaran perubahan data yuridis. Apabila akta tersebut terlanjur dipakai sebagai dasar pendaftaran perubahan yuridis maka akta tersebut dapat dibatalkan oleh putusan Pengadilan dengan kekuatan hukum tetap.

Selanjutnya pada kasus ini juga dapat ditinjau dari pembuatan akta hibah HM No. 8 yang telah dilakukan oleh Drs. Abdul Razak Ali Subekti dengan Tergugat IV atau PPAT. Sebagai pejabat umum yang harus membuat akta secara profesional dan tidak memihak, seorang PPAT adalah mandiri dan kepala Kantor Pertanahan tidak mencampuri. Namun demikian, keharusan membuat akta yang dapat ditindaklanjuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan baik pendaftaran pertama atau pendaftaran perubahan data dan Kepala Kantor Pertanahan sangat berkepentingan untuk ikut mengawasi dan mengontrol petunjuk serta menolak pendaftaran dan PPAT

bertanggung jawab dalam memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan data yang ada di Kantor Pertanahan Nasional.

Menurut Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah telah mengatur apabila PPAT menolak membuat akta jika tidak disampaikan sertifikat yang asli, salah satu para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum bertentangan atau salah satu saksi tidak memenuhi syarat, salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Selain harus dipenuhi syarat-syarat tersebut masih ada syarat-syarat lain yang harus diperhatikan oleh PPAT yaitu jangka waktu berakhirnya hak atas tanah, obyek hak atas tanah harus berada dalam wilayah kerja PPAT, identitas para pihak disertai dengan surat-surat yang menjadi dasar hukum tindakannya, dalam hak pemindahan hak karena hibah maka akta hibah harus dilampirkan.

Berdasarkan penjelasan diatas pada kasus ini PPAT tidak memenuhi beberapa persyaratan yang harus diperhatikan antara lain akta hibah tanah yang diberikan ke PPAT merupakan hibah yang dilakukan dibawah tangan sehingga tidak memiliki kekuatan hukum, tidak dilampirkannya sertifikat asli, tidak adanya izin pejabat atau instansi yang berwenang dikarenakan pada kasus ini pemberian hibah diberikan kepada yayasan dan Drs. Abdul Razak Ali Subekti

mengubah akta hibah tersebut menjadi akta hibah pribadi, sehingga akta hibah yang dibuat PPAT tersebut tidak berlaku.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pembuat Akta tanah, bahwa pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua ) orang saksi yang memberikan kesaksian mengenai:

- a. Identitas penghadap, dalam hal ini PPAT tidak mengenal penghadap secara pribadi
- b. Kehadiran para pihak atau kuasanya
- c. Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar.
- d. Kebenaran dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta
- e. Telah dilaksanakan perbuatan hukum oleh para pihak.

Pada kasus ini Drs. Abdul Razak Ali Subekti sudah mengenal dan dekat dengan Tergugat IV, sehingga tidak dihadirkannya saksi. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa akta hibah yang telah dibuat oleh Drs. Abdul Razak Ali Subekti tidak syah menurut hukum karena terbukti mempunyai dokumen yang merupakan perjanjian bawah tangan dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dalam hal kasus ini PPAT yang telah mengubah pernyataan bawah tangan tersebut dari Penggugat kepada orang tua Para Tergugat menjadi akta hibah tanah milik pribadi Drs. Abdul Razak Ali Subekti. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa PPAT tersebut tidak bekerja secara profesional dalam memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan untuk kemudian diubah akta hibah tanah tersebut menjadi milik pribadinya.

Dari ketentuan Pasal 19 ayat (1) tersebut bahwa pemindahan hak milik atas tanah harus dilakukan didepan PPAT yang telah ditunjuk oleh Menteri, akan tetapi dalam kasus ini hibah tanah dilakukan tidak didepan PPAT dan hanya dilakukan secara bawah tangan (*onderhands*), sehingga hibah tanah tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta akibat hukum terhadap tanah yang dihibahkan karena sesuai dengan ketentuan hibah bahwa akta penghibahan barang tidak bergerak harus dilakukan di hadapan notaris/ pejabat dan jika barang yang dihibahkan tersebut merupakan harta bersama harus diketahui oleh suami isteri.

Akibat hukum apabila suatu akta otentik tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana di atas maka:

- a. Pembuktiannya harus berdasarkan putusan pengadilan
- b. Kalau tidak otentik maka statusnya sebagai akta di bawah tangan
- c. Apabila akta berstatus dibawah tangan, maka akta tersebut tidak dipakai sebagai dasar pendaftaran perubahan data yuridis.

d. Apabila akta tersebut terlanjur dipakai sebagai dasar pendaftaran perubahan yuridis maka akta tersebut dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap.

Sehingga dalam kasus pengadilan ini pengadilan dapat memutuskan dengan kekuatan hukum yang tetap.

Pernyataan hibah tersebut sebagaimana yang diajukan sebagai alat-alat bukti tidak dibuat di depan notaris ataupun pejabat dan hanya dilakukan secara bawah tangan (*onderhands*) serta tujuan pemberi hibah untuk sebagai salah satu solusi dalam kasus Perdata dengan Bank Asia pada waktu tersebut dan hibah ini diberikan kepada Yayasan dan penerima hibah merupakan mandataris, sehingga hibah ini tidak diberikan secara pribadi, maka pembuatan akta penerima hibah yang dilakukan di PPAT untuk mengubah akta hibah tersebut batal demi hukum. Batal demi hukum artinya bahwa dari awal perbuatan hukum yang berupa perjanjian hibah yang dilakukan kepada Penggugat kepada Tergugat selaku ahli waris penerima hibah, itu dianggap tidak pernah ada. Putusan hakim tersebut mengakibatkan Para Tergugat harus mengembalikan kondisi tanah berada dalam keadaan semula.

Dalam hal ini karena akta hibah itu dinyatakan batal demi hukum maka Penggugat tetap sah sebagai satu-satunya pemegang hak milik atas tanah yang disengketakan serta terhadap segala sesuatu yang melekat kepadanya.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Penggugat sebagai satu-satunya pihak maka kepada Tergugat I, II, III dan siapapun yang mendapatkan hak milik atas tanah-tanah tersebut mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan apabila dalam eksekusinya sulit dilakukan maka menggunakan aparatatur hukum yang diatur oleh Undang-undang atau juru sita.

Dengan melihat putusan Hakim yang menyatakan bahwa akta hibah tersebut batal demi hukum dalam arti tidak hanya batal aktanya saja tetapi perbuatan hukum juga dibatalkan dari hasil penelitian tersebut, penulis sependapat dengan putusan hakim karena sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelangnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dilihat dari Pasal tersebut tersirat bahwa adanya tugas yang penting pada PPAT sebagai di beri wewenang oleh pemerintah untuk membuat dan mengesahkan setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Seperti dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang

bertujuan untuk memberi perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada masyarakat sangat penting, sehingga dalam kasus ini tidak adanya keterlibatan notaris ataupun pejabat pada saat pemberian hibah dari Penghibah terhadap Penerima sehingga akta hibah tersebut dinyatakan batal demi hukum dan mempunyai cacat hukum karena tidak adanya kepastian hukum.

Selanjutnya perlu dilihat apakah akta hibah yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat (PPAT) memang berada di dalam daerah kerja atau di luar wilayah kewenangannya. Hal ini berdasarkan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa seorang pejabat hanya berwenang membuat akta yang dimaksud mengenai tanah-tanah yang berada di dalam wilayah kerjanya. Pada kasus ini dapat dilihat bahwa Drs. Abdul Razak Ali Subekti selaku penerima hibah telah mengubah hibah tersebut atas nama pribadinya kepada PPAT di luar wilayah kerjanya, sehingga akta hibah yang sekarang tidak diketahui keberadaannya merupakan akta hibah yang tidak sah karena telah dibuatkan oleh PPAT di luar kewenangannya.

Keputusan hakim terhadap pemberian dwingsom kepada Tergugat sesuai dengan KUHPperdata, penerima hibah diwajibkan mengembalikan barang-barang yang dihibahkan itu dengan hasil-hasil terhitung sejak mulai hari diajukan gugatan atau jika barang sudah dijualnya, mengembalikan harganya pada waktu dimasukkannya

gugatan itu disertai hasil-hasil sejak saat itu. Selain dari itu diberikan kewajiban memberikan ganti rugi kepada pemberi hibah, untuk hipotik dan beban-beban lainnya telah dilakukan olehnya diatas benda-benda tidak bergerak, juga sebelum gugatan dimasukkannya.

**b. Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI)**

Dalam KHI hibah merupakan pemberian hak (harta) secara sukarela kepada orang lain dengan tujuan yang baik. Dalam penelitian ini penulis mengetahui bahwa tujuan pemberian hibah ini adalah untuk menyelesaikan sengketa perdata pada waktu tersebut serta pemberian hibah tersebut ditujukan kepada Yayasan Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang. Dalam hal ini hibah diberikan dengan tujuan yang baik akan tetapi dalam pelaksanaan hibah berupa tanah tersebut tidak ditujukan seperti yang ditujukan untuk Yayasan tetap diubah untuk kepentingan pribadi.

Dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) menyatakan bahwa hibah dikatakan syah apabila memenuhi syarat-syarat hibah. Salah satu persyaratan hibah yaitu syarat-syarat pemberi hibah. Syarat-syarat pemberi hibah antara lain ;

1. Dewasa, baliq dan berakal sehat
2. Pemberi adalah pemilik sah benda yang dihibahkan.
3. Pemberi tidak sedang dalam pengawasan orang lain atau mengalami perkara karena suatu sebab.
4. Tidak tertekan oleh beberapa pihak.

Berdasarkan point tersebut dapat diketahui bahwa point 1, 2 dan 4 sudah dipenuhi persyaratannya oleh pemberi hibah akan tetapi pada point tiga yang menyatakan bahwa pemberi hibah tidak dalam perkara. Pada kasus penelitian ini pemberi hibah sedang dalam perkara yaitu perkara Perdata dengan No.114/Pdt.G/1989/PNSMG dengan Bank Asia yang akan menyita obyek sengketa tanah ini dan Penggugat ataupun pemberi hibah merupakan Tergugat II pada kasus Perdata tersebut, sehingga pada saat tersebut pemberi hibah menghibahkan tanahnya kepada Drs. Abdul Razak Ali Subekti.

Berdasarkan persyaratan untuk syarat-syarat pemberi hibah maka salah satu persyaratan tersebut tidak dipenuhi sehingga hibah dalam kasus ini tidak syah menurut ajaran Islam.

Selanjutnya salah satu syarat yaitu sighth ataupun ijab Qabul dalam perjanjian hibah ini. Persyaratan syahnya sighth ataupun ucapan perjanjian hibah apabila terdapat saksi dalam pemberian hibah ini. Dalam kasus ini ucapan perjanjian berupa surat pernyataan pemberian hibah yang dilakukan di bawah tangan (*onderhands*) sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, dan menurut Kompilasi Hukum Islam surat pernyataan (*levering*) tersebut harus berdasarkan saksi, sehingga hukumnya kuat akan tetapi dalam kasus ini surat pernyataan penghibahan ini tidak ada saksi dan hanya dibuat oleh penghibah ataupun Penggugat.

Pada syarat-syarat penerima hibah yaitu tidak meminta dan kehadirannya ada. Pada kasus ini penerima memang tidak meminta untuk dihibahkan akan tetapi memberikan solusi untuk menyelesaikan perkara perdata pada saat itu dengan cara menghibahkan obyek sengketa berupa tanah tersebut kepada penerima hibah, sehingga tanpa secara tidak langsung penerima hibah sudah meminta kepada penghibah untuk menghibahkan tanahnya walaupun hanya selaku mandataris dari Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang.

Dalam KHI penarikan hibah terhadap harta yang telah dihibahkan tidak mungkin untuk dilakukan, kecuali hibah yang dilakukan oleh orang tua kepada anaknya ( Pasal 213). Penarikan hibah juga boleh dilakukan apabila pada kasus tertentu. Seperti contohnya dalam kasus ini penarikan hibah boleh dilakukan dikarenakan tujuan hibah itu ditujukan kepada Yayasan dimana pemberi hibah merupakan mandataris dari Yayasan tersebut dan bukan diberikan untuk milik pribadi, akan tetapi dalam kenyataanya penerima hibah mengubah isi hibah tersebut dan membuat akta hibah atas nama sendiri tanpa sepengetahuan pemberi hibah ataupun Penggugat dan Yayasan Pondok Moderen Kyai Ageng Pandanaran Semarang.

Menurut Kompilasi Hukum Islam bahwa hibah dalam kasus ini tidak sah dan dapat dilakukan penarikan ataupun pencabutan kembali karena tidak sesuainya tujuan utama penghibahan dengan kenyataan

yang telah dilakukan oleh pemberi hibah. Dalam kasus ini penarikan dan pembatalan hibah boleh dilakukan dikarenakan ada beberapa persyaratan yang tidak dapat dipenuhi dalam pemberian hibah.

**c. Menurut Hukum Adat**

Menurut hukum adat bahwa hibah tanah bukan merupakan perjanjian yang pelaksanaannya harus dipenuhi dengan penyerahan haknya secara yuridis kepada pihak yang menerima hibah, melainkan merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang diberi hibah. Dalam kasus ini beralihnya hak milik atas tanah tanpa menggunakan bukti otentik dan hanya perjanjian dibawah tangan sehingga hibah tersebut dapat saja dilaksanakan menurut hukum adat.

Menurut hukum adat bahwa tanah yang harus dihibahkan seharusnya mendapat persetujuan dari masyarakat hukum adat yaitu desa ataupun kelurahan seperti kepala Desa atau orang yang dituakan di daerah yang bersangkutan. Walaupun di dalam Undang-undang Agraria, hukum adat tidak terlihat secara jelas khususnya peraturan tentang hibah tanah. Pada kasus ini pernyataan hibah yang diberikan Penggugat kepada orang tua Para Tergugat tidak disaksikan oleh orang yang dituakan seperti Kepala Desa ataupun Kepala Kelurahan, sehingga tidak terdapatnya saksi yang dapat mempertanggungjawabkan penghibahan tersebut.

Hukum adat tidak menentukan bahwa hibah itu bersifat rahasia, terbuka atau tertulis sendiri sebagaimana Pasal 931 KUHPerdara, tetapi jika mungkin hal itu dapat saja dilakukan, namun yang biasa berlaku adalah menurut hukum adat setempat yang mana diucapkan di hadapan isteri, anak-anak atau anggota keluarga dekat lainnya. Hal ini berbeda dengan penghibahan yang dilakukan pada kasus penelitian ini, penghibahan yang diberikan kepada orang tua Para Tergugat tidak disampaikan di depan orang tua, anak-anaknya dan keluarga dekat. Penghibahan ini dilakukan langsung dengan surat pernyataan yang dilakukan oleh pemberi hibah/ Tergugat dan diberikan kepada penerima hibah, sehingga menurut hukum adat ini penghibahan yang telah dilakukan belum syah dikarenakan anggota keluarga tidak mengetahui adanya penghibahan dan penghibahan diketahui setelah penerima hibah tidak mengembalikan akta hibah tersebut.

Menurut Mahkamah Agung tanggal 23 Agustus 1990 Reg No. 225 K/Sip/ 1960 tentang hibah ini ditetapkan bahwa hibah tidak memerlukan persetujuan ahli waris dan tidak mengakibatkan ahli waris dari penerima hibah serta tidak berhak lagi terhadap peninggalan dari penerima hibah. Dengan demikian penulis berpendapat bahwa hibah boleh dilaksanakan tanpa sepengetahuan ahli waris dan ahli waris tidak berhak terhadap harta yang telah dihibahkan.

Dalam kasus ini pemberi hibah masih dalam keadaan sehat walafiat sehingga hibah yang telah diberikan itu dapat ditarik kembali karena menurut hukum adat setempat bahwa penghibahan juga harus dilakukan dengan pengawasan dan saksi orang yang dipercayakan, sehingga dalam kata lain bahwa penghibahan ini dapat dibatalkan dan masih merupakan hak milik pemberi hibah atau Penggugat.

Menurut hukum adat bahwa harta yang akan dihibahkan apabila merupakan harta bersama atau gono gini maka pemberian hibah dengan persetujuan berasal dari pihak suami dan isteri dengan dinyatakan di depan saksi. Dalam kasus Perdata ini tanah atau obyek sengketa yang telah dihibahkan merupakan harta bersama antara suami isteri tetapi penghibahannya hanya dilakukan dalam satu pihak saja sehingga dalam hukum adat ini tidak terjadi penghibahan.

Di dalam hukum adat terdapat beberapa penyelewengan yaitu hukum penyelewengan tantra adat, hukum penyelewengan perdata adat, dan hukum penyelewengan oleh karena melakukan sikap tindak yang dipandang sebagai kejahatan.

Hukum penyelewengan tantra adat berkaitan erat dengan ruang lingkup peranan dari masing-masing subyek hukum tantra adat. Di dalam tantra adat bahwa salah satu tugas dan kewajiban dari penguasa masyarakat hukum adat adalah mengatur tata tertib dalam masyarakat. Dalam hal ini mengatur hukum yang berlaku di daerah setempat. Dalam kasus ini penyelewengan tantra adat tidak terjadi.

Hukum penyelewengan perdata adat dimana hukum perdata mencakup bidang-bidang hukum pribadi, hukum harta kekayaan, hukum keluarga dan hukum waris. Dengan demikian yang merupakan lingkup dari hukum penyelewengan perdata adat adalah sikap-sikap tindak atau perilaku yang bertentangan dengan aturan-aturan atau memenuhi apa yang diatur dalam hukum perdata. Berdasarkan penjelasan di atas bahwa kasus Perdata dalam penelitian ini merupakan perbuatan hukum yang bertentangan dengan Hukum Perdata, dapat disimpulkan bahwa kasus penghibahan ini merupakan salah satu penyelewengan perdata adat. Di dalam hukum adat, dikenal pula istilah perikatan penyelewengan sehingga pihak yang dirugikan harus mendapatkan ganti rugi. Penyelesaian dari perikatan selewengan ini adalah musyawarah, akan tetapi apabila dengan jalan musyarah itu gagal, terutama kalau menyangkut obyek yang mempunyai nilai yang tinggi seperti tanah, maka persoalannya dapat diajukan ke Pengadilan.

Pada kasus penghibahan ini sudah dilakukan musyawarah dan meminta akta hibah yang telah diganti akan tetapi tidak diberikan sehingga penyelesaian dilakukan melalui Pengadilan Negeri Semarang, sehingga putusan perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Semarang.

#### **d. Menurut Hukum Agraria**

Menurut hukum agraria bahwa Untuk menjamin kepastian hukum, Pasal 19 ayat (2) UUPA mempertegas lagi dengan menyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah itu dengan mengadakan :

4. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
5. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya
6. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari penjelasan di atas tentang tujuan pendaftaran tanah baik itu untuk peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, warisan dan hibah maka pendaftaran hak atas tanah harus dibuktikan dengan tanda bukti hak yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam kasus penelitian ini bahwa surat peralihan hak atas tanah melalui akta hibah hanya dilakukan dibawah tangan sehingga akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menurut Pasal 39 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa

- c. PPAT menolak membuat akta, jika:
  1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan atau
  2. Mengenai bidang tanah belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) dan
- 2) Surat keterangan menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Badan Pertanahan Nasional, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan
3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bertentangan atau salah satu saksi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian atau
4. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, atau
5. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku,

6. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridis atau
  7. Tidak terpenuhinya syarat lain atau dilarang larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Menurut Pasal tersebut bahwa PPAT wajib melakukan penolakan dalam membuat akta apabila terdapat syarat yang tidak terpenuhinya seperti tidak mempunyai ataupun membawa saat menghadap ke PPAT sertifikat asli yang dapat dipertanggungjawabkan di depan hukum, saksi yang harus dihadirkan dapat dipertanggungjawabkan serta bukti akta otentik yang tidak dapat diganggu gugat. Pada kasus penelitian ini syarat untuk membawa sertifikat asli tidak terpenuhi dan Drs. Abdul Razak Ali Subekti hanya mempunyai akta bawah tangan yang tidak mempunyai kekuatan hukum dan kesaksiannya tidak dilakukan di depan notaris ataupun PPAT sehingga peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilakukakan.

Berdasarkan hukum agraria pada kasus perdata ini bahwa akta dengan nomor HM.No.8 dinyatakan tidak ada dan pemilik sah dari tanah tersebut masih Penggugat ataupun A.Machmoed Hasan karena adanya beberapa persyaratan yang tidak dapat dipenuhi oleh Drs. Abdul Razak Ali Subekti dalam peralihan hak atas tanah. Pada

kasus ini penulis sependapat dengan pertimbangan hakim yang berdasarkan hukum agraria pada Pasal 9 ayat (2) dan Pasal 39 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena terdapatnya beberapa persyaratan yang tidak dipenuhi.

## **2. Hambatan Pelaksanaan**

Hambatan pelaksanaan dalam kasus perdata ini yaitu sejak pemanggilan terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ke pengadilan, mereka tidak menghadiri jalannya pengadilan dan sampai kasus dalam pengadilan telah diselesaikan Para Tergugat tidak pernah menghadiri pengadilan tersebut serta pengacara ataupun yang mewakili Para Tergugat juga tidak pernah hadir, sehingga Para Tergugat tidak memberikan respon terhadap pemanggilan pengadilan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian, baik penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan, serta analisis dan pembahasan yang telah dilakukan maka berikut disajikan kesimpulan adalah sebagai berikut:

1. Pertimbangan Hakim berdasrakan KUHPerdara, 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 15/SR/1990 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.
2. Kendala dan hambatan dalam pelaksanaan pembatalan hibah tanah oleh pemberi hibah yaitu Para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak memberikan respon ataupun umpan balik sehingga waktu pengadilan berlangsung sampai selesai tidak pernah hadir dalam persidangan.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut dapat diberikan saran sebagai berikut:

### **1. Kepada PPAT**

Di dalam menjalankan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memperhatikan syarat-syarat serta kebenaran dokumen yang dibawa oleh masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan harus memperhatikan wilayah kewenangan dalam pembuatan akta tanah.

### **2. Kepada Masyarakat**

Masyarakat apabila melakukan perjanjian baik itu penghibahan tanah, jual beli serta tukar menukar sebaiknya mempergunakan akta otentik. Hal ini dikarenakan akta otentik merupakan suatu alat pembuktian apabila pada suatu saat nanti terjadi sengketa, dan tidak menggunakan akta yang dilakukan di bawah tangan karena tidak adanya kekuatan hukum yang mengikat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Daftar Buku

- Adi Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2004
- Afandi., Ali, 2002, *Hukum Waris Keluarga Hukum Pemerintahan*, Rineka Cipta, Jakarta
- Andasassmita., Komar, 1990, *Notaris II contoh Akta otentik dan Penjelasan*, Ikatan Notaris Indonesia, Jawa Barat.
- Ali., Daud, 1998, *Sistem Perekonomian Islam, Zakat dan Wakaf*, UI Pres, Jakarta
- Arikunto., Suharsimi, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, PT Rineka Cipta, Jakarta.
- , 2001, *Metode Penelitian*, CV Alvabeta, Jakarta
- Azam. Syaiful, 2003, *Eksistensi Hukum Tanah Dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria*, Universitas Sumatera Utara, Medan
- Bakker., Anton, 1986, *Metedologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Effendi., Bachtiar, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni Bandung
- Harsono., Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta
- , 2002, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.
- Hadikusuma., Hilman, 1986, *Hukum Waris Adat*, Penerbit Alumni Bandung, Bandung
- Hasan, Wargakususma, 1992, *Hukum Agraria I*, PT Garamedia Pustaka, Jakarta
- Kansil., CST, 1986, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta

- Lexy J. Moleong, 1990, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung
- Maria, Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta.
- Mertokusumo., Sudikno, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty , Yogyakarta
- , 2005, *Mengenal Hukum Sebagai Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Munir, 2002, *Perebutan Kuasa Tanah*, Lappera Pustaka Utama, Jakarta
- Perangin., Effendi, 1991, *Hukum Agraria Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV Rajawali, Jakarta
- Prodojodikoro., Wirjono, 1961, *Rancangan Undang-Undang Hukum Perjanjian Hukum dan Masyarakat*, Kongres I
- , *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumber Bandung, Jakarta
- Rahardjo., Seotjipto, 1998, *Penyusunan Undang-Undang yang Demokratis Suatu Kajian Sosiologis*, Undip, Semarang
- Salle., Aminuddin ,2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Makassar
- Satrio, J, 1992, *Hukum Perjanjian*, PT. Cipta Aditia, Bandung
- Soepomo, 1994, *Bab-bab tentang Hukum Adat*, PT Pradya Paramita, Jakarta
- Sihombing, 2005, *Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta
- Subekti, 1965, *Kumpulan Putusan Mahkamah Agung mengenai Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta
- , 1999, *Hukum Pembuktian*, Pradya Paramita, Jakarta
- , 1995, *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bakti, Bandung
- , 2001, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta

- Sumardjono., Maria, 1997, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian Sebuah Panduan Dasar*, Gramedia Pustaka Umum, Jakarta.
- Sutanto.,Retnowulan, 2002, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung
- Supardi, 1993, *Metodologi Penelitian Bisnis*, Seria 1, BPFE VII UGM, Yogyakarta
- Soekamto., Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Cet Ketiga
- , 2002, *Hukum Adat Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soegiyono, 2000, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Hanintijo, S., R., 1992, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- , 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Wahid., Muchtar, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah*, Republika, Jakarta
- Wignidjodipoero., Soerojo, 1993, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, CV Haji Masagung, Jakarta

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum  
Islam

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang  
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 Tentang  
Perkawinan

Undang-Undang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Islam, 2007, Pustaka

Yuastisa, Yogyakarta

Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah

beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat

Akta Tanah

Peraturan Pemerintah N0.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

### **C. Kamus dan Lain-lain**

Echols, John., M dan Shadily Hasan, 1997, *Kamus Inggris Indonesia*, An English Dictionery, Penerbit Pt Gramedia, Jakarta

Sudarsono, 1992, *Kamus Hukum*, PT Rineka Cipta, Jakarta

Keputusan Pengadilan Negeri Semarang dengan Perkara  
No.95/Pd.t/G/PNSMG