

## **BAB I**

### **PENDAHULIUAN**

#### **A. Latar Belakang Penelitian**

Menurut Pasal 1666 KUHPerdara, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi atau menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh Undang- Undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Adapun syarat – syarat sahnya pemberian hibah, antara lain :<sup>1</sup>

1. Penerima hibah sudah dewasa dan cakap melakukan tindakan hukum.
2. Pemberi hibah memiliki harta atau barang yang sudah ada untuk dihibahkan, bukan harta atau barang yang akan ada di masa mendatang.
3. Pemberi hibah dan penerima hibah bukan merupakan suami-istri dalam suatu perkawinan.
4. Penerima hibah harus sudah ada pada saat penghibahan terjadi.

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta-merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus

---

<sup>1</sup> R. Subekti, "Syarat Sahnya Hibah", Jakarta Intermasa, 1996, hlm, 122-123.

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.<sup>2</sup>

Menurut Pasal 1671 KUHPerdara, penghibah boleh memperjanjikan bahwa ia akan tetap menguasai penggunaan sejumlah uang yang ada diantara barang yang di hibahkan. Jika ia meninggal dunia sebelum menggunakan uang itu, maka barang dan uang itu tetap menjadi milik penerima hibah.

Menurut Pasal 1672 KUHPerdara, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Menurut Pasal 1673 KUHPerdara, akibat dari hak mendapatkan kembali barang-barang yang di hibahkan ialah bahwa pemindahan barang-barang itu ketangan orang lain, sekiranya telah terjadi, harus dibatalkan, dan pengembalian barang-barang itu kepada penghibah harus bebas dari semua beban dan hipotek yang mungkin diletakkan pada barang itu sewaktu ada di tangan orang yang diberi hibah.

Menurut Pasal 1674 KUHPerdara, penghibah tidak wajib menjamin orang bebas dari gugatan Pengadilan bila kemudian barang yang di hibahkan itu menjadi milik orang lain berdasarkan keputusan Pengadilan.

---

<sup>2</sup> Wiwik Afifah, *Peralihan Hak Atas Tanah*, <https://wiwike45.wordpress.com>, diakses pada tanggal 20 Februari 2018 Pukul 20.00 Wib.

Hibah menurut Pasal 1666 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan dimana si penghibah, pada waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Unsur penting yang pertama dalam suatu perjanjian hibah adalah dengan cuma-cuma, dalam artian bahwa pemberian itu harus dengan sukarela tanpa pamrih.<sup>3</sup>

Unsur yang kedua adalah tidak dapat ditarik kembali, dalam artian bahwa ketika si pemberi hibah ingin menghibahkan benda yang menjadi hak miliknya harus adanya penerimaan secara sukarela dari si penerima hibah. Jadi diantara pemberi hibah dan penerima hibah harus dengan adanya suatu persetujuan.

Unsur yang ketiga adalah bahwa pemberian hibah itu harus dilakukan semasa hidupnya. Tanpa adanya unsur ini maka tidak ada suatu hibah. Dalam proses peralihan atau pemindahan hak atas tanah karena hibah, pihak yang mengalihkan harus mempunyai hak dan kewenangan untuk memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang menerima hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang baru.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> <http://umirochayatun.blogspot.co.id>, " *unsur-unsur hibah* ".html, diakses pada Tanggal 20 Februari 2018, Pukul 20.00 Wib.

<sup>4</sup> <https://santussehandi.wordpress.com>, " *peralihan-hak-milik-atas-tanah-karena-hibah* ", di akses pada tanggal 20 Februari 2018 Pukul 20.00 Wib.

Menurut pendapat Kansil, hibah adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama akan menyerahkan suatu benda karena kebajikannya kepada pihak lain yang menerima kebajikannya itu.<sup>5</sup>

Menurut R. Subekti, hibah atau diartikan sebagai pemberian (*Schenking*) ialah perjanjian (*obligator*), dimana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma-cuma (*om niet*) dengan secara mutlak (*onnerroepelijk*) memberikan suatu benda pada pihak yang lainnya yaitu pihak yang menerima pemberian itu. Sebagai suatu perjanjian, pemberian itu seketika mengikat dan tidak dapat ia tarik kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak.<sup>6</sup>

Dalam melaksanakan hibah harus berdasarkan hukum yang berlaku dan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Adapun peraturan tentang hibah yaitu:

1. Undang Undang Dasar 1945 Pasal 33 Amandemen ke IV
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ketiga Bab X Tentang Penghibahan;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 26;
4. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1).
5. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam

---

<sup>5</sup> Simanjuntak, " *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia* ", Djambatan, Jakarta, 2005, 296

<sup>6</sup> R. Subekti, " *Aneka Perjanjian* ", Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, . hlm. 95.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab X Tentang Penghibahan ini berisikan tentang pengertian dan ketentuan umum tentang hibah, kemampuan untuk memberikan dan menerima hibah, cara menghibahkan sesuatu, serta pencabutan dan pembatalan hibah. Untuk pelaksanaan hibah itu sendiri di dukung dengan adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 26 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

1. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian hibah wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) berbunyi:

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

Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu hibah dan penghibah tidak dapat menarik hibahnya tanpa izin penerima hibah. Penarikan kembali suatu hibah hanya dimungkinkan apabila terdapat persetujuan antara kedua belah pihak, hal ini berbeda dengan hibah wasiat

yang sewaktu-waktu dapat dicabut, atau ditarik kembali selama pewaris masih hidup.

Penarikan suatu hibah dimungkinkan apabila terdapat persetujuan antara kedua belah pihak karena hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan–persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk kemungkinan itu.

Kemungkinan itu diberikan dalam Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berupa tiga hal, yaitu:

1. Apabila penerima hibah tidak memenuhi syarat – syarat yang ditentukan dalam penghibahan.

Maksud dari ketentuan di atas adalah bahwa ada syarat dalam penghibahan yang tidak terpenuhi oleh penerima hibah, misalnya bahwa si penerima hibah merupakan orang yang tidak cakap hukum untuk dapat menerima suatu penghibahan, atau bahwa si penerima hibah belum atau tidak ada pada saat penghibahan dilakukan (telah meninggal dunia atau belum dilahirkan).

2. Jika si penerima hibah telah terlibat bersalah atau memberikan bantuan tindak pidana yang mengancam jiwa si pemberi hibah, atau berupa

kejahatan lain yang diancam Undang-Undang dengan hukuman pidana, baik yang berupa kejahatan atau pelanggaran.

Maksud dari ketentuan ini adalah suatu hibah dapat ditarik kembali oleh penerima hibah, apabila pihak penerima hibah telah melakukan perbuatan-perbuatan ataupun memberikan bantuan dalam hal perbuatan yang dapat mengancam keselamatan dan jiwa dari si pemberi hibah, atau perbuatan-perbuatan lain yang melanggar Undang-Undang dan dapat diancam dengan hukuman pidana.

3. Apabila si pemberi hibah jatuh miskin, dan si penerima hibah enggan memberi bantuan nafkah kepadanya. Pemberi nafkah dalam hal ini bukan merupakan kewajiban dan jumlahnya tidak ditentukan, akan tetapi adalah patut memberi nafkah sebagai balas budi yang didasarkan pada kelayakan sebagai ucapan terima kasih kepada si pemberi hibah.

Pemberi hibah berhak dan dapat menarik kembali hibahnya dari si penerima hibah, apabila di kemudian hari pemberi hibah menghadapi penurunan di dalam kondisi perekonomiannya dan penerima hibah enggan atau menolak untuk memberikan bantuan nafkah kepadanya, walaupun sebenarnya pemberian bantuan nafkah kepada pemberi hibah bukanlah suatu hal yang diwajibkan di dalam penghibahan, tetapi hal yang menyangkut rasa kemanusiaan dan sebagai bentuk balas budi serta rasa terima kasih dari penerima hibah kepada pemberi hibah.

Berdasarkan ketentuan mengenai penarikan kembali hibah dalam Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat dilihat

bahwa suatu hibah dapat ditarik kembali dengan hal-hal tertentu yang lebih difokuskan kepada pelanggaran ketentuan hibah yang dilakukan oleh penerima hibah, dan si pemberi hibah diberi kekuasaan untuk dapat menarik kembali atau menghapus hibahnya terhadap penerima hibah.

Setelah dilakukan penelitian ternyata tempat beribadah dan sekitarnya tersebut adalah akta yang di hibahkan oleh si pemilik (beberapa ahli waris) kepada Pemerintah Daerah untuk kepentingan umum yang berubah menjadi nilai komersil bagi kelompok atau beberapa orang, sedangkan di dalam akta hibah yang dituangkan di dalam akta tersebut tidak ada nilai komersil yang tertuang di dalam klausula perjanjiannya.

Dalam fakta lapangan tidak sesuai dengan akta hibah yang di dalam klausula perjanjiannya, adanya bangunan masjid yang berupa tempat beribadah untuk kepentingan umum dan di bawah bangunan masjid tersebut ada beberapa ruko yang menjadi tempat berjualan dan ruko tersebut di jadikan objek sewa menyewa untuk menarik keuntungan. Fakta di lapangannya jelas tidak sesuai dan menjadikan keuntungan bagi kelompok atau seseorang menjadikan sebuah nilai komersil. penyewa di sini adalah orang yang berupa menyewa ruko yang berada di dasar bangunan mesjid.

Permasalahan yang saya angkat untuk menyusun skripsi diantaranya untuk melihat bagaimana aspek hukum, dan ketentuan hukum, bilamana di dalam akta hibah tersebut tidak dituangkan dalam klausula perjanjian (akta hibah) dan kemana uang komersil yang telah di bayar oleh penyewa,



sedangkan di dalam akta hibah tersebut tidak ada nilai komersil yang tertuang di dalam klausula perjanjiannya.

Oleh sebab itu terdapat permasalahan yang ada di dalam objek bangunan mesjid yang tidak sesuai dengan perjanjiannya. Jelas terdapatnya perbuatan melawan hukum bagi oknum ataupun kelompok yang melanggar klausula perjanjiannya.

Jadi, sebelum di hibahkan kepada Pemerintah Daerah bangunan mesjid sudah ada dan berfungsi sebagai tempat beribadah, di lantai dasarnya tidak ada ruko-ruko hanya ada penahan-penahan bangunan mesjid. Sejak di hibahkan kepada Pemerintah Daerah maka beralihlah fungsi bangunan dasar yang berada di bawah bangunan mesjid sedangkan di dalam klausula perjanjian akta hibah hanya berfungsi untuk kepentingan umum dan tidak ada untuk dijadikan sebuah nilai komersil.

Dari uraian di atas maka penulis bermaksud untuk membahas permasalahan tersebut dalam sebuah skripsi dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBERI HIBAH DENGAN KLAUSULA PERJANJIAN UNTUK SARANA IBADAH YANG BERALIH FUNGSI PERUNTUKANNYA MENJADI AREA KOMERSIL**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka identifikasi masalah yang akan dibahas dalam penyusunan skripsi yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana aspek hukum terhadap pemberi hibah dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemberi akta hibah yang tidak sesuai dengan Perundang-undangan?
3. Bagaimana Upaya Badan Pertanahan Nasional untuk menyelesaikan suatu klausula perjanjian akta hibah yang tidak sesuai dengan Perundang-undangan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah, identifikasai masalah serta untuk mendapatkan informasi-informasi atau keterangan-keterangan dalam menentukan tujuan penelitian mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui aspek hukum pemberi hibah dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum pemberi akta hibah terhadap klausula perjanjian yang tidak sesuai perundang-undangan.
3. Untuk mengetahui upaya BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk menyelesaikan klausula perjanjian akta hibah yang tidak sesuai dengan Perundang-Undangan.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Setiap penelitian diharapkan adanya suatu manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan, sebab besar kecilnya manfaat

penelitian akan menentukan nilai-nilai dari penelitian tersebut. Adapun yang menjadi yang menjadi manfaat dari penelitian ini adalah :

#### 1. Manfaat Teoritis

- a. Segi ilmu pengetahuan, diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya dalam bidang hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.
- b. Diharapkan dapat memberikan bahan referensi bagi kepentingan yang sifatnya akademisi baik dalam penelaahan hukum secara sektoral maupun secara menyeluruh dan sebagai bahan tambahan dalam kepustakaan yaitu dalam bidang hukum perdata dan hukum agrarian di Indonesia.

#### 2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi :

- a. Pemerintah, sebagai masukan agar pemerintah lebih meningkatkan pengawasan terhadap klausula perjanjian akta hibah;
- b. Masyarakat, agar memahami bahwa penggunaan klausula perjanjian akta hibah tanpa sesuai perjanjiannya merupakan perbuatan melawan hukum;
- c. Penegak hukum, agar lebih dapat melaksanakan penegakan hukum di bidang Agraria.

## E. Kerangka Pemikiran

Alinea ke 4 (empat) pembukaan Undang Undang Dasar 1945 menyatakan:

“Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan Bangsa, dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan social, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan itu dalam Undang-Undang.”

Di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Amandemen ke IV

yang berbunyi :

- 1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.
- 2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara.
- 3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
- 4) Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.
- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pasal ini diatur dalam undang-undang.”

Menurut pendapat Kansil, hibah adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama akan menyerahkan suatu benda karena kebajikannya kepada pihak lain yang menerima kebajikannya itu.<sup>7</sup>

Menurut R. Subekti, hibah atau diartikan sebagai pemberian (*Schenking*) ialah perjanjian (*obligator*), dimana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma-cuma (*om niet*) dengan secara mutlak

---

<sup>7</sup> Ibid, hlm 296

(*onnerroepelijk*) memberikan suatu benda pada pihak yang lainnya yaitu pihak yang menerima pemberian itu. Sebagai suatu perjanjian, pemberian itu seketika mengikat dan tidak dapat ia tarik kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak.<sup>8</sup>

Hibah atau Pemberian dalam hal ini sebenarnya termasuk dalam pengertian hukum, karena mempunyai ketentuan-ketentuan hukum sendiri. Pada umumnya proses beri memberi itu terjadi secara terpisah, yaitu tidak terjadi pada saat yang bersamaan melainkan ada tenggang waktu tertentu sesuai dengan suasana saat itu, jadi sifat dari pemberian itu adalah umum, karena baik pemberi maupun penerima tidak perlu memenuhi kewajiban tertentu kecuali ada kerelaan para pihak dan tidak melihat status individunya. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi hibah masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.<sup>9</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Pasal 26 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

“(1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian hibah wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

---

<sup>8</sup> Ibid, hlm 95

<sup>9</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis. “*Hukum Perjanjian Dalam Islam*”, Sinar Grafika Cetakan Kedua, Jakarta, 1996, hlm. 113.

“(2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal.”  
Menurut Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH

Perdata) :

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

Berdasarkan rumusan di atas, dapat diketahui unsur-unsur hibah sebagai berikut:

- a. Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma-cuma. Artinya, tidak ada kontra prestasi dari pihak penerima hibah.
- b. Dalam hibah selalu disyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah.
- c. Objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik berwujud maupun tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam piutang penghibah.
- d. Hibah tidak dapat ditarik kembali.
- e. Penghibahan harus dilakukan pada waktu penghibah masih hidup.
- f. Hibah harus dilakukan dengan akta notaris.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2007, hlm. 265

Meskipun hibah sebagai perjanjian sepihak yang menurut rumusannya dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dapat ditarik kembali, melainkan atas persetujuan pihak penerima hibah, akan tetapi dalam Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimungkinkan bahwa hibah dapat ditarik kembali atau bahkan dihapuskan oleh penghibah, yaitu:

- a. Karena syarat-syarat resmi untuk penghibahan tidak dipenuhi.
- b. Jika orang yang diberi hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan lain terhadap penghibah.
- c. Apabila penerima hibah menolak memberi nafkah atau tunjangan kepada penghibah, setelah penghibah jatuh miskin.<sup>11</sup>

Apabila penarikan atau penghapusan hibah ini terjadi, maka segala macam barang yang telah dihibahkan harus segera dikembalikan kepada penghibah dalam keadaan bersih dari beban-beban yang melekat diatas barang tersebut. Hibah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersumber pada Pasal 1666 yang dinyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, pada waktu hidupnya, dengan Cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah hibah diantara orang-orang yang masih hidup,<sup>12</sup> dan dalam Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan, bahwa hibah hanyalah mengenai benda-benda

---

<sup>11</sup> Kartasapoetra G. 1985, Hukum Tanah: *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta: Bina Aksara hal.90

<sup>12</sup> R. Subekti, R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnta Paramita. Jakarta. 1979. hlm. 436.

yang sudah ada, jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada kemudian hari maka hibahnya adalah batal.<sup>13</sup>

Penghibahan ini digolongkan pada apa yang dinamakan perjanjian “dengan cuma-cuma” (dalam bahasan Belanda : “*om niet*”) dimana perkataan dengan cuma-cuma itu ditujukan pada hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedang pihak yang lain tidak perlu memberikan kontra prestasi sebagai imbalan. Perjanjian yang demikian juga dinamakan perjanjian “sepihak” (*unilateral*) sebagai lawan dari perjanjian ”bertimbang balik” (*bilateral*). Perjanjian yang banyak tentunya adalah bertimbang balik, karena yang lazim adalah bahwa orang menyanggupi suatu prestasi karena ia akan menerima suatu kontra prestasi.

Penghibahan hanyalah dapat mengenai barang-barang yang sudah ada. Jika ia meliputi barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal. Berdasarkan ketentuan ini maka jika yang dihibahkan suatu barang yang sudah ada, bersama-sama dengan suatu barang lain yang baru akan ada dikemudian hari, penghibahan yang mengenai barang yang pertama adalah sah, tetapi mengenai barang yang kedua adalah tidak sah. Hibah Tanah sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), bagi mereka yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris, hibah tanah yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum, mereka yang tunduk pada

---

<sup>13</sup> Ibid. hlm. 436.



hukum adat dapat membuatnya di bawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).<sup>14</sup>

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut Undang-Undang (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian.

Hal-hal yang membatalkan akta hibah telah dijelaskan dalam Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dalam hal-hal berikut:

- a. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan,
- b. Jika penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah,
- c. Jika menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah penghibah jatuh dalam kemiskinan,

Menurut pendapat Kansil, hibah adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama akan menyerahkan suatu benda karena kebajikannya kepada pihak lain yang menerima kebajikannya itu.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali Cetakan Kedua, Jakarta, 1990, hlm.46.

<sup>15</sup> C. S. T. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta. 2002. Hlm. 252.

Menurut R. Subekti, hibah atau diartikan sebagai pemberian (*Schenking*) ialah perjanjian (*obligator*), dimana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma-cuma (*om niet*) dengan secara mutlak (*onnerroepelijk*) memberikan suatu benda pada pihak yang lainnya yaitu pihak yang menerima pemberian itu. Sebagai suatu perjanjian, pemberian itu seketika mengikat dan tidak dapat ia tarik kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak.<sup>16</sup>

Berkaitan dengan hibah ini, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu:

- a. Hibah yaitu perjanjian sepihak yang dilakukan oleh penghibah ketika hidupnya untuk memberikan sesuatu barang dengan cuma-cuma kepada penerima hibah.
- b. Hibah harus dilakukan antara orang yang masih hidup.
- c. Hibah harus dilakukan dengan akta notaris, apabila tidak dengan akta notaris, maka hibah batal.
- d. Hibah antara suami isteri selama dalam perkawinan dilarang, kecuali jika yang dihibahkan itu benda-benda bergerak yang harganya tidak terlampaui mahal.

Dapat diketahui unsur-unsur hibah sebagai berikut:

- a. Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma-cuma. Artinya, tidak ada kontra prestasi dari pihak penerima hibah.

---

<sup>16</sup> R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1995. hlm. 95.

- b. Dalam hibah selalu disyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah.
- c. Objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik berwujud maupun tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam piutang penghibah.
- d. Hibah tidak dapat ditarik kembali.
- e. Penghibahan harus dilakukan pada waktu penghibah masih hidup.
- f. Hibah harus dilakukan dengan akta notaris.<sup>17</sup>

Perjanjian sepihak karena hanya satu pihak yang memberikan prestasi (si pemberi hibah) tidak memberikan kontra prestasi. Perjanjian sepihak ini ditunjukkan dengan kata cuma-cuma artinya pihak penerima hibah ada dua motif, motif tidak melakukan peranan penting, baik motif sebagai dorongan untuk memberikan sesuatu kepada orang lain maupun motif yang kurang baik.<sup>18</sup>

Dalam hukum dijelaskan bahwa setiap orang dapat menjadi subyek hukum, tetapi menurut ketentuan Undang-Undang ada subyek hukum yang tidak sempurna artinya bahwa subyek hukum itu hanya mempunyai kehendak, tetapi tidak mampu untuk menuangkan kehendaknya di dalam perbuatan hukum, mereka-mereka itu adalah:

- 1) orang-orang yang belum dewasa atau anak di bawah umur;
- 2) orang dewasa tetapi tidak mampu berbuat (gila);

---

<sup>17</sup> Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum di Indonesia*, Cet.2(Jakarta:Sinar Grafika, 2010) hal.81.

<sup>18</sup> Umi Rochayatun, <http://umirochayatun.tentanghibah.html?m=> di akses Tanggal 20 Februari 2018 pukul 21.00 Wib

### 3) Wanita dalam perkawinan<sup>19</sup>.

Objek hibah salah satu nya yaitu benda tidak bergerak seperti tanah. Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia dan mengingat Indonesia masih merupakan Negara Agraris, sehingga kepastian keberadaan tanah haruslah di dukung oleh kepastian surat-surat atau dokumen yang sah, dimana dengan adanya kepastian tersebut akan menjadikan ketenangan bagi pemilik untuk memanfaatkannya.

Hibah dapat dikatakan batal demi hukum ataupun dapat dimintakan pembatalannya, tergantung dari syarat-syarat manakah yang dilanggar. Untuk menemukan konstruksi hukumnya, Pasal 1320 KUHPerdota secara garis besar harus dibaca sebagai berikut :

Syarat syahnya perjanjian :

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

Apabila tidak memenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur tersebut maka suatu perjanjian batal demi hukum. Dengan demikian, apabila dikatakan suatu hibah batal demi hukum maka tidak perlu dilakukan permohonan pembatalannya kepada hakim (oleh si pemberi hibah) karena secara yuridis hibah tersebut tidak pernah ada dan konsekuensi-konsekuensi hukumnyapun tidak ada. Akan tetapi, apabila ada pelanggaran syarat Nomor 1 (satu) dan

---

<sup>19</sup> Subekti. R, "*Pokok-Pokok Hukum Perdata*", PT. Internusa , Bandung, 1994, hal.41.

Nomor 2 (dua) maka dapat dimintakan pembatalannya oleh si pemberi hibah atau orang yang paling berhak. Sebagai catatan: kata dapat dalam terminologi hukum mengandung opsi yang ditujukan kepada si pemberi hibah atau orang yang paling berhak untuk melakukan proses pembatalannya melalui hakim di pengadilan. Hibah yang terlanjur terproses dan penerima hibah adalah anak yang belum dewasa maka dikategorikan sebagai tidak cakap secara hukum, dalam hal ini hibah tersebut seharusnya disebutkan siapa pihak yang ditunjuk sebagai walinya sampai anak berusia dewasa atau telah menikah. Pertanyaan apakah diperlukan penetapan pengadilan bagi orang tua untuk mengembalikan objek hibahnya maka, kembali kepada unsur Nomor 2 (dua) atau Cakap.

Menurut A.P. Parlindungan, Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *Capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari

tersebut dan juga sebagai continuous recording (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>20</sup>

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam asas, yaitu:

- 1) Asas *Specialiteit* artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundangundangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.
- 2) Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas) artinya asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang berhak melihatnya.<sup>21</sup>

Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai

---

<sup>20</sup> A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju:Bandung, 1999, hlm 18-19.

<sup>21</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka: Jakarta, 1988, hal.99.

kekuatan hukum yang harus diterima Hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan yang lain.

Dengan demikian, Pengadilan-lah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka akan diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana semestinya.<sup>22</sup>

Hibah dalam pengertian Kompilasi Hukum Islam terdapat pada Bab I dalam ketentuan umum Pasal 171. Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.

Dalam Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam Pasal 210 ayat (1) menyebutkan bahwa:

- (1) Orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun berakal sehat tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 harta bendanya kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi untuk dimiliki.
- (2) Harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak dari penghibah.

Menurut Kompilasi Hukum Islam Pasal 171 huruf (g) dikatakan hibah adalah pemberian sesuatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Selanjutnya Menurut Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam pada ayat (1) menyatakan bahwa orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21(dua puluh satu) tahun, berakal sehat tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, 2005, hlm 243.

banyaknya 1/3 harta bendanya kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi untuk dimiliki. Selanjutnya pada ayat (2) menyatakan harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak dari penghibah. Dengan demikian apabila seseorang yang menghibahkan harta yang bukan merupakan haknya, maka hibahnya menjadi batal.

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat dikatakan bahwa setiap orang boleh memberi atau menerima hibah, kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap untuk itu. Selain itu, unsur kerelaan dalam melakukan perbuatan hukum tanpa adanya paksaan dari pihak lain merupakan unsur yang harus ada dalam pelaksanaan hibah. Selanjutnya menurut Pasal 211 Kompilasi Hukum Islam menyatakan bahwa hibah dari orang tua dapat diperhitungkan sebagai warisan. Sehubungan fungsi hibah sebagai fungsi sosial yang dapat diberikan kepada siapa saja tanpa memandang ras, agama dan golongan, maka hibah dapat dijadikan sebagai solusi untuk memecahkan masalah hukum waris dewasa ini. Pasal 212 Kompilasi Hukum Islam menyatakan, hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah dari orang tua kepada anaknya.

Kasus pembatalan hibah merupakan kasus yang sering terjadi dikarenakan pihak penerima hibah tidak memenuhi persyaratan dalam menjalankan hibah yang telah diberikan. Menurut hukum, hibah yang sudah diberikan tidak dapat ditarik kembali, akan tetapi terdapat beberapa pengecualian sehingga hibah dapat ditarik kembali.



## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu unsur mutlak dalam suatu penelitian dan perkembangan ilmu pengetahuan, demikian pula dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan beberapa metode penelitian antara lain sebagai berikut :

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah termasuk deskriptif analisis, yaitu menggambarkan secara tepat suatu keadaan serta menganalisis permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang relevan dan dapat membentuk teori-teori baru atau memperkuat teori yang sudah ada.

### **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam pembahasan ini adalah metode yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum dan melakukan investigasi hukum positif yang berkaitan dengan efektifitas perundang-undangan.

### **3. Tahap Penelitian**

Untuk memperoleh data yang diperlukan maka dilakukan penelitian meliputi 2 (dua) tahap, terdiri dari:

#### **a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)**

Hal ini yaitu suatu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh suatu data sekunder melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan tersier.

Bahan-bahan penelitian ini diperoleh melalui :

- 1) Bahan Hukum Primer yaitu dengan bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, misalnya Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu dengan bahan-bahan yang berkaitan dengan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer berupa buku-buku ilmiah karya pakar hukum yang memiliki relevansi dengan masalah yang akan diteliti oleh penulis.
- 3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tambahan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Misalnya kamus hukum, ensiklopedia, media masa, internet, dan lain-lain.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik dan pengumpulan data yang digunakan oleh Penulis untuk memperoleh data dan informasi adalah studi dokumen dan wawancara secara langsung dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu, Penulis membaca dan menelaah peraturan perundang-undangan yang dianggap terkait dengan materi yang dibahas.

a. Penelitian Lapangan

Tahap ini dilakukan untuk memperoleh data primer sebagai penunjang data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari berbagai pihak antara lain lembaga yang terkait, dengan permasalahan yang diteliti berupa wawancara, dokumen-dokumen resmi, atau laporan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

b. Teknik Pengumpulan Data

Teknik dan pengumpulan data yang digunakan oleh Penulis untuk memperoleh data dan informasi adalah studi dokumen dan wawancara secara langsung dengan pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional). Selain itu, Penulis membaca dan menelaah peraturan perundang-undangan yang dianggap terkait dengan materi yang dibahas.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Dalam penelitian kepustakaan, alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menginventarisasi bahan-bahan hukum berupa catatan tentang bahan-bahan yang relevan dengan topik penelitian, kemudian alat elektronik (laptop) untuk mengetik dan menyusun data yang diperoleh.
- b. Dalam penelitian lapangan, alat pengumpulan data yang digunakan berupa daftar pertanyaan yang dirinci untuk keperluan wawancara yang merupakan proses tanya jawab secara tertulis dan lisan, kemudian

direkam melalui alat perekam suara seperti *handphone recorder* (telepon seluler) dan flashdisk.

## 6. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara normatif kualitatif. Normatif adalah bahwa data penelitian dianalisis dari peraturan-peraturan yang relevan sebagai hukum positif, sedangkan kualitatif adalah suatu analisis data tanpa menggunakan rumus angka-angka.

## 7. Lokasi Penelitian

### a. Penelitian kepustakaan

Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jalan Lengkong  
Dalam No. 17 Bandung.

### b. Study lapangan

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, Komplek  
Pemda Tingkat II Soreang, Pamekaran, Bandung, Jawa Barat 40912.

