

**KEPASTIAN HUKUM HIBAH ATAS MASJID AL IKROM DI  
DAERAH KECAMATAN BOJONGLOA KALER DIKAITKAN DENGAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF**

(Skripsi)

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum

Disusun Oleh :

Nama : Farhan Rachim

Npm : 191000379

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Di bawah bimbingan :

**DR. Saim Aksinudin, S.H., M.H.**

**NIPY 151.108.08**



**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG**

**2024**



**LEMBAR PENGESAHAN**

**KEPASTIAN HUKUM HIBAH ATAS MASJID AL IKROM DI DAERAH  
KECAMATAN BOJONGLOA KALER DIKAITKAN DENGAN UNDANG-  
UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF**

Skripsi

Disusun Oleh:

Nama Penyusun : Farhan Rachim

NPM : 191000379

Telah Disetujui Untuk Dipertahankan Dalam Ujian Sidang Kesarjanaan

Pada Tanggal 14 Mei 2024

Pembimbing

**DR. Saim Aksinudin, S.H., M.H.**

**NIPY : 151.108.08**

Penguji Komprehensif

Penguji Materi

**DR. Hj. Tuti Rastuti, S.H., M.H.**

**NIPY.151.101.31**

**DR. H. Deden Sumantry, S.H., M.H.**

**NIPY.151.101.51**

## LEMBAR PENGESAHAN DEKAN

Skripsi ini telah diterima

Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Pada tanggal 14 Mei 2024

DEKAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG

**Prof. DR. Anthon Freddy Susanto, S.H., M.Hum.**

**NIPY.151.102.07**

## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Farhan Rachim

NPM : 191000379

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi / Memorandum Hukum / Studi Kasus yang saya buat adalah :

- a. Gagasan, rumusan dan hasil penelitian penulis dengan arahan dosen pembimbing;
- b. Di dalamnya tidak terdapat karya-karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang atau dicantumkan dalam daftar pustaka.
- c. Naskah ini telah melalui pemeriksaan similariti/turnitin dengan hasil *similarity* tidak lebih dari 50%. Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Bandung, 29 November 2023

Pembuat Pernyataan,

Farhan Rachim

## ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah ialah perbuatan secara hukum yang memiliki tujuan untuk pemindahan hak dari salah satu pihak ke pihak yang lain. Salah satu dari cara memperoleh peralihan hak atas tanah adalah melalui Hibah. Dalam KUHPerdara tentang pencatatan harta hibah diperkuat dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 37 tentang pemberian hibah tanah serta bangunan wajib disertai akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan disaksikan minimal oleh dua orang saksi. Di masa sekarang masyarakat kurang memperhatikan berartinya sebuah pelaksanaan peralihan hak milik melalui hibah. Hal ini disebabkan kurangnya kesadaran, pemahaman, dan ilmu yang minim terkait peralihan hak melalui hibah.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis mengenai hibah yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan di dalam penelitian berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normative yaitu menggunakan penelitian kepustakaan dan mengkaji peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hibah. Tahapan penelitian dalam penelitian ini yaitu menggunakan penelitian kepustakaan dengan mempelajari peraturan dan buku yang relevan dengan penelitian, serta penelitian lapangan yang dilakukan untuk memperoleh data primer. Teknik pengumpulan data yang dilakukan menggunakan studi kepustakaan dan wawancara. Alat pengumpul data yang dilakukan menggunakan studi kepustakaan dan studi lapangan yaitu catatan-catatan hasil yang diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, daftar pertanyaan untuk wawancara, handphone, laptop, dan buku. Analisis data yang digunakan adalah analisis secara yuridis kualitatif yaitu analisis berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa; pertama, keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui hibah terhadap rumah ibadah (masjid) masih belum dilaksanakan secara sempurna dikarenakan dalam pelaksanaan perjanjian hibah tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan hanya dilaksanakan berdasarkan syariat Islam dan kekerabatan serta kepercayaan saja. Kedua, para pihak dari pelaksanaan perjanjian hibah dilaksanakan secara di bawah tangan sehingga tidak adanya kepastian hukum berupa akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka akibat hukum dari perjanjian tersebut tidaklah sah menurut hukum. Ketiga, penyelesaian apabila suatu saat hak milik atas tanah yang telah dihibahkan ditarik kembali. Menurut Pasal 1672 KUHPerdara bahwa pemberi hibah hanya dapat menarik kembali pemberiannya, jika penerima hibah tidak mematuhi kewajiban yang ditentukan dalam akta hibah atau hal-hal lain yang dinyatakan dalam KUHPerdara.

**Kata Kunci : Hibah, Hak Milik, Rumah Ibadah**

## ABSTRACT

*Transfer of land rights is a legal action that has the purpose of transferring rights from one party to another. One of the ways to obtain the transfer of land rights is through grants. In the Civil Code regarding the recording of grant assets, it is strengthened by the existence of Government Regulation Number 24 of 1997 in Article 37 concerning the granting of grants of land and buildings must be accompanied by an authentic deed made by a Land Deed Official and witnessed by at least two witnesses. Nowadays, people pay less attention to the meaning of the transfer of property rights through grants. This is due to a lack of awareness, understanding, and minimal knowledge related to the transfer of rights through grants.*

*This research is descriptive analytical, namely describing thoroughly and systematically the grants made by the parties concerned in the research based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and the Civil Code. This research uses a normative juridical approach method, namely using library research and examining laws and regulations governing grants. The research stages in this study are using library research by studying regulations and books relevant to the research, as well as field research conducted to obtain primary data. Data collection techniques are carried out using literature studies and interviews. Data collection tools carried out using literature studies and field studies are records of results obtained from primary legal materials, secondary legal materials, tertiary legal materials, questionnaires for interviews, cellphones, laptops, and books. The data analysis used is qualitative juridical analysis, namely analysis based on applicable laws and regulations.*

*The results of the study show that; first, the validity of the transfer of property rights to land through grants to houses of worship (mosques) is still not perfectly implemented because the implementation of the grant agreement is not in accordance with statutory regulations, it is only carried out based on Islamic law and kinship and trust alone. Second, the parties to the implementation of the grant agreement are carried out under the hand so that there is no legal certainty in the form of an authentic deed made by Land Deed Official, so the legal consequences of the agreement are not valid according to law. Third, the settlement if one day the ownership right to the land that has been granted is withdrawn. According to Article 1672 of the Civil Code that the grantor can only withdraw the grant, if the grantee does not comply with the obligations specified in the grant deed or other matters stated in the Civil Code.*

**Keywords: Grant, Property Rights, House of Worship**

## **KATA PENGANTAR**

### **Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Segala puji dan syukur senantiasa dipanjatkan kepada Allah SWT karena atas rahmat dan karunia-Nya, penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan judul “KEPASTIAN HUKUM HIBAH ATAS MASJID AL IKROM DI DAERAH KECAMATAN BOJONGLOA KALER DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF” yang merupakan salah satu syarat guna menempuh ujian gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

Penelitian skripsi ini tidak akan terlaksana dengan baik tanpa adanya dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada DR. Saim Aksinudin, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang selalu meluangkan waktu, memberikan arahan dan membimbing dengan penuh kesabaran dalam penyusunan penulisan hukum ini sehingga dapat diselesaikan dengan tepat waktu.

Selanjutnya, penulis ingin mengucapkan terima kasih secara khusus kepada Ayahanda tercinta dan Ibunda tercinta yang senantiasa mendoakan dan memberikan motivasi serta dorongan berupa moril dan materiil kepada penulis.

Selanjutnya penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Anthon F. Susanto, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
2. Dr. Hj. Rd. Dewi Asri Yustia, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
3. Dr. Firdaus Arifin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
4. Dr. Saim Aksinudin, S.H., M.H selaku Koordinator Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Pasundan dan selaku sebagai Dosen Pembimbing.
5. Erick Ernawan, S.H., M.H selaku Staff Khusus Bidang III Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
6. Untuk seluruh Bapak dan Ibu Dosen beserta staff Fakultas Hukum Universitas Pasundan yang telah banyak membantu dibidang akademik dan perkuliahan.
7. Untuk sahabat tercinta, Syahid Ahmad Musaffa, Rendhy Al-Farrel, dan Muhammad Zacky Ramadhan yang telah memberikan dukungan, semangat, mendengarkan keluh kesah bahkan membantu mendampingi selama pengerjaan penulisan hukum ini.
8. Untuk sahabat seperjuangan Barudak Kosan, Adinsa Tiur Ayu Masari, Muhammad Zackie Al-Ghifari, Lani Juni Priandini, Giselle Jiffany Languyu yang telah memberikan dukungan dan semangat selama proses pengerjaan penulisan hukum ini.
9. Untuk sahabat-sahabat Barudak Inkop, Muhamad Naufal Fikri Fauzan, S.T., Tanti Mayang Khoerunnisa, S.Ab., Mousa Jermael Aritisna, Muhammad Fadel, S.T., Muhammad Farhan Nurrohman, S.T., Chayqel Nur Putra Wahyu Hidayat,

Irfan Ariansyah, Fauzia Indah Shaumi, S.Pi., Azahra Putri Rachmanda, Willy Suherlan, yang senantiasa membantu dan menjadi tempat penulis dalam mendapatkan inspirasi.

10. Kepada teman-teman seperjuangan Angkatan 2019 Fakultas Hukum Universitas Pasundan yang selalu menjadi motivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu terima kasih atas dukungannya.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini. Akhir kata penulis sangat berharap semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi penulis, para pembaca dan kampus.

Bandung, 29 November 2023

(Farhan Rachim)

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN .....	i
LEMBAR PENGESAHAN DEKAN .....	ii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Identifikasi Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Kegunaan Penelitian .....	9
E. Kerangka Pemikiran .....	9
F. Metode Penelitian .....	23
1. Spesifikasi Penelitian;.....	24
2. Metode Pendekatan; .....	24
3. Tahap Penelitian; .....	25
4. Teknik Pengumpul Data; .....	27
5. Alat Pengumpul Data; .....	28
6. Analisis Data;.....	28
7. Lokasi Penelitian; .....	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG KEPASTIAN HUKUM HIBAH TANAH .....	30
A. Perjanjian Pada Umumnya.....	30
1. Pengertian Perjanjian.....	30
2. Jenis-Jenis Perjanjian .....	34
3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	39
4. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian.....	40
5. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian .....	44
6. Berakhirnya Perjanjian.....	51
B. Tinjauan Hibah Pada Umumnya.....	51

1. Pengertian Hibah .....	51
2. Subjek dan Objek Hibah .....	57
3. Dasar Hukum Hibah .....	60
4. Proses Pemberian Hibah .....	62
5. Pengertian Akta Hibah .....	64
6. Fungsi Akta Hibah .....	66
7. Pembatalan Akta Hibah .....	74
C. Tinjauan Umum Kepastian Hukum .....	76
1. Definisi Kepastian Umum.....	76
2. Pengaturan Terkait Kepastian Hukum .....	84
3. Bentuk-Bentuk Kepastian Hukum .....	86
<b>BAB III PROSES PELAKSANAAN HIBAH DI DAERAH KECAMATAN BOJONGLOA KALER DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997 .....</b>	<b>88</b>
A. Sejarah dan Berdirinya Masjid Al-Ikrom Gang Babakan Rahayu Bojongloa Kaler Kota Bandung.....	88
B. Proses Pelaksanaan Hibah Dari Pemberi Hibah Kepada Penerima Hibah .....	99
<b>BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN KEPASTIAN HUKUM HIBAH TANAH HAK ATAS MILIK UNTUK RUMAH IBADAH (MASJID).....</b>	<b>104</b>
A. Keabsahan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Terhadap Rumah Ibadah Masjid.....	104
B. Akibat Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah .....	107
C. Penyelesaian Apabila Suatu Saat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah D hibahkan Ditarik Kembali.....	114
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>122</b>
A. KESIMPULAN .....	122
B. SARAN .....	124
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>126</b>
A. Sumber Buku.....	126
B. Sumber Lain: .....	133
1. Peraturan Perundang-Undangan .....	133
2. Jurnal.....	133
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>138</b>
.....	139

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah ialah salah satu hal yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat di Indonesia. Tanah merupakan objek penting yang dijadikan untuk mendukung kebenaran pernyataan tersebut ialah banyaknya kalangan masyarakat yang mengandalkan penghidupan sehari-harinya dengan pemanfaatan tanah, baik untuk bertani, berkebun, maupun usaha-usaha lainnya dengan memanfaatkan tanah yang dimiliki (Syarief, 2012). Selain untuk memenuhi penghidupan sehari-hari, masih banyak masyarakat yang bergantung pada tanah untuk dijadikan sebagai salah satu investasi kehidupan masa depan bagi anak sampai dengan cucu cucu mereka. Masyarakat yang memiliki pemikiran seperti itu memiliki alasan yang sederhana yaitu harga tanah akan terus meningkat akibat terjadinya peningkatan kebutuhan tanah, sedangkan luas tanah yang tersedia tidak pernah bertambah. Tanah menjadi penting dikarenakan tanah adalah salah satu sumber daya alam yang memiliki manfaat bagi seluruh masyarakat, maka diperlukan adanya peraturan pemerintah untuk mengatur terkait pemanfaatan atau kepemilikan dari tanah tersebut.

Penguasaan terhadap sumber daya alam yang ada oleh negara telah diatur di dalam UUD 1945 dan tidak dapat dipisahkan begitu saja dari penguasaan tersebut untuk menggapai cita-cita bersama yaitu demi kemakmuran rakyat, sebagaimana menurut Bagir Manan untuk mewujudkannya dengan memperhatikan beberapa hal dibawah ini:

1. Seluruh wujud pemanfaatan dan yang dihasilkan dari sumber daya alam patut dapat digunakan demi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.
2. Menjaga segala hak-hak masyarakat terhadap pemanfaatan kekayaan sumber daya alam haruslah terlindungi dan terjamin.
3. Pencegahan terhadap perbuatan dari pihak manapun yang mengakibatkan rakyat tidak memperoleh kesempatan dan terancam atas haknya dalam pemanfaatan sumber daya alam (Prabuningtyas, 2018).

Konsep hak menguasai negara ini dijelaskan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yaitu bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi merupakan pokok untuk kemakmuran masyarakat (Santoso, 2012). Dengan ini negara harus menguasai dan dipergunakan demi berlangsungnya kemakmuran masyarakat (Zainuddin & Ulya, 2018).

Negara merupakan badan kekuasaan seluruh rakyat. Secara yuridis hak menguasai negara diatur dalam Pasal 1 Ayat (2) UUPA (Harsono, 1997), yaitu terkait memberi wewenang dengan tujuan:

1. Mengurus serta menyelenggarakan dalam menyediakan penggunaan, persediaan, peruntukan bagi pemeliharaan bumi serta ruang angkasa
2. Mengurus serta membuat penentuan terhadap hal yang berhubungan dengan hukum antara manusia dengan bumi, air serta ruang angkasa
3. Membuat penentuan serta mengatur terhadap hubungan hukum diantara manusia dengan perbuatan yang berkaitan dengan hukum mengenai bumi, air serta ruang angkasa

Berdasarkan pada hak-hak negara yang disebutkan sebelumnya mengingat bahwa pentingnya akan tanah bagi kehidupan manusia, maka penguasaan terhadap hak atas tanah memiliki aturan yang tercantum pada UUPA (Undang-Undang No.5 tahun 1960 Pokok Agraria) yang berisikan mengenai ketentuan berbagai macam hak mengenai permukaan bumi yang disebut juga sebagai tanahm serta bisa diperoleh baik secara perorangan ataupun bersama sama atau secara hukum (Soerodjo, 2014).

Dengan adanya dasar hak menguasai dari negara yang dijelaskan dalam Pasal 2 bahwa berbagai macam hak mengenai permukaan bumi yang disebut juga sebagai tanah serta bisa diperoleh baik secara perorangan ataupun bersama sama atau secara hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA (Supriadi, 2007). Dalam pasal ini menjelaskan mengenai wewenang atas pemanfaatan tanah yang berkaitan demikian juga terhadap bumi serta air ataupun ruang angkasa yang ada di atas untuk mementingkan seluruh hubungan dengan penggunaan tanah yang ada dalam suatu batasan sebagaimana telah diatur dalam undang-undang serta aturan yang terikat dalam suatu hukum yang lebih tinggi (Roestamy, 2015).

Hak-hak atas tanah yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat 1 disebutkan:

- 1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
  - a. hak milik,
  - b. hak guna-usaha,
  - c. hak guna-bangunan,

- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak masuk di dalam semua hak diatas sebagaimana dalam undang-undang serta hak-hak yang memiliki sifat sementara yang sebagaimana telah ada dalam Pasal 53.

Di era sekarang, tanah merupakan aset kekayaan yang sangat menjamin selain karena nilai jual yang tinggi, tanah ialah sumber yang memiliki nilai bagi kehidupan masyarakat luas (Murdiawati, 2018). Maka seiring dengan perkembangan zaman sampai saat ini kepentingan masyarakat terhadap hak atas sebidang tanah terus mendapati perkembangan pula. Apabila kebutuhan tanah yang kian meningkat sedangkan ketersediaan tanah tetap atau berkurang akan mengakibatkan ketidakseimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan yang dapat menimbulkan suatu masalah.

Tanah sebagai media dalam kegiatan pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah dengan adanya bebasnya tanah dan juga pertumbuhan masyarakat yang semakin meningkat di Indonesia sehingga meningkatnya juga terhadap aktivitas peralihan hak atas tanah. Akibat dari permasalahan tersebut pemerintah maupun masyarakat ketika memiliki kebutuhan sebidang tanah untuk memenuhi kebutuhannya diperlukan adanya kepastian terhadap kepemilikan dari sebidang tanah tersebut.

Untuk memperoleh dari suatu hak atas tanah dapat diperoleh dengan mengusulkan suatu sebidang tanah yang status kepemilikannya Tanah Negara yang belum adanya sertifikat atau dengan cara mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional untuk memperoleh sertifikat setelahnya proses untuk beralihnya hak atas suatu tanah, agar didapatkan kepastian atas hukum serta perlindungan hukum terhadap hak atas suatu tanah untuk menyakinkan bahwa seseorang tersebut ialah seorang yang salah untuk memegang hak atas suatu bidang tanah tersebut (Kardino, 2008).

Peralihan hak atas tanah ialah perbuatan secara hukum yang memiliki tujuan untuk pemindahan hak dari salah satu pihak ke pihak yang lain. Ada beberapa cara terkait peralihan hak atas tanah adalah dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, perolehan dalam suatu perusahaan/inbreng, dan wasiat (Christmasco, 2011). Salah satu dari cara memperoleh peralihan hak tersebut yang akan dibahas secara mendalam adalah melalui Hibah.

Dalam Pasal 1666 KUHPerdara menjelaskan bahwa hibah ialah persetujuan ketika pihak yang menghibah di waktu masa hidupnya dilakukan secara sukarela serta tidak bisa ditarik kembali atas segala penghibahan yang diberikan baik suatu benda untuk dijadikan keperluan dari pihak yang menerima hibah disaat menerima barang hibahan tersebut. (R. Subekti & R. Tjitrosudibio, 2008). Undang-undang tidak mengakui hibah dalam bentuk apapun kecuali selainnya pelaksanaan hibah diantara orang-orang yang masih hidup (Henisa, 2019).

Peralihan hak atas tanah melalui hibah digunakan dengan adanya akta otentik. Akta otentik merupakan akta yang dibuat dihadapan pejabat umum

yang berwenang salah satunya seperti notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang memuat secara otentik terkait suatu perbuatan yang dilakukan serta disaksikan secara langsung. Sebuah akta otentik memiliki kekuatan untuk pembuktian bagi para pihak beserta para pewaris garis keturunannya atau pihak yang memperoleh hak dari para pihak itu sendiri (Ronhi, I. N. P. W., Kasih, D. P. D., & Darmadha, 2018).

Notaris sebagaimana yang dijelaskan dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 ialah pejabatan umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta secara autentik yang kemudian mempunyai wewenang lain sebagaimana dijelaskan dalam Undang Undang tersebut atau didasari atas undang undang lainnya. (Iryadi, 2019). Dalam Pasal 1870 KUHPdata menjelaskan bahwa akta otentik memperoleh perjanjian yang mutlak terhadap para pihak yang memohonkannya. Maka dari itu jabatan seorang notaris penting dikarenakan notaris memiliki wewenang yang diperoleh melalui undang-undang untuk bisa menciptakan suatu bukti secara mutlak serta memiliki akta secara autentik diaman akta ini dinggap sebagai benar adanya (Sembiring, 2019).

Dalam KUHPdata tentang pencatatan harta hibah diperkuat dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 37 tentang pemberian hibah tanah serta bangunan wajib disertai akta otentik yang dibuat oleh PPAT dan disaksikan minimal oleh dua seorang saksi. Maka dengan itu, terkait peralihan hak dan hibah menurut pandangan hukum positif tidak

dibenarkan apabila dilakukan secara diam-diam harus adanya campur tangan dengan pejabat umum yang memiliki wewenang (Henisa, 2019).

Dalam peranan seorang notaris membantu dengan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap masyarakat memiliki sifat preventif, yaitu sifat pencegahan dalam membuat akta otentik yang dibuat oleh seorang notaris yang memiliki kaitannya dengan status hukum, hak ataupun kewajiban dalam hukum sebagai alat bukti yang absolut pada persidangan, apabila dilain waktu adanya sengketa. Notaris wajib bertindak jujur, adil, dan juga transparan ketika membuat suatu akta dengan tujuan adanya jaminan untuk para pihak perihal akta otentik, ini dikarenakan seorang notaris terhadap kewenangannya bukan hanya untuk keperluan perseorangan namun demi keperluan masyarakat juga dan notaris memiliki kewajiban terhadap jaminan validitas atas akta yang dibuatnya itu (Septianingsih et al., 2020).

Setelah terpenuhinya syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997, sebagai tanda bukti dari hasil pendaftaran peralihan hak dari sebidang tanah karena perbuatan hukum yakni hibah dibuatnya surat tanda bukti hak yang kita kenal sebagai sertifikat (Tabuni, 2015).

Di masa sekarang masyarakat kurang memperhatikan artinya sebuah pelaksanaan peralihan hak milik melalui hibah, terutama masyarakat di Kelurahan Kopo Kecamatan Bojongloa Kaler Kota Bandung. Hal ini disebabkan kurangnya kesadaran, pemahaman, dan ilmu yang minim terkait peralihan hak melalui hibah karena jarang sekali adanya pelaksanaan peralihan

hak melalui hibah ini hanya berdasarkan adanya suatu seperti akad dengan disaksikan oleh pihak penanggungjawab di daerah tersebut serta saksi dari keluarga penghibah tanpa adanya campur tangan dengan notaris atau PPAT. Karena pentingnya suatu peralihan hak milik melalui hibah, maka perlu penelitian lebih lanjut terkait peralihan hak milik melalui hibah di Kelurahan Kopo Kecamatan Bojongloa Kaler Kota Bandung yang memiliki luas sekitar 303,4 Ha persegi secara topografi Kecamatan Bojongloa Kaler berada pada ketinggian sekitar 700 meter diatas permukaan laut (DPL) (Kusnadi, 2015).

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk menganalisis penelitian ini dengan menentukan judul tentang **“KEPASTIAN HUKUM HIBAH ATAS MASJID AL IKROM DI DAERAH KECAMATAN BOJONGLOA KALER DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

1. Bagaimana Keabsahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Terhadap Rumah Ibadah Masjid?
2. Bagaimana Akibat Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah?
3. Bagaimana Penyelesaian Apabila Suatu Saat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah D hibahkan Ditarik Kembali?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini yakni sebagai berikut:

1. Untuk menelaah keabsahan terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui hibah.
2. Untuk menelaah akibat hukum peralihan hak milik atas tanah melalui hibah.
3. Bagaimana Cara Penyelesaian Apabila Suatu Saat Hak Millik Atas Tanah Yang Sudah Dhibahkan Ditarik Kembali.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Kemaslahatan penelitian yang diperlukan penulis dari hasil akhir penelitian ini terdiri atas dua secara teoritis dan praktis yakni sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Dalam rangka untuk memperluas pengetahuan keilmuan penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dalam bidang Hukum Perdata terkait dengan keabsahan dan akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui hibah.

2. Secara Praktis

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan khususnya bagi masyarakat serta diharapkan hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan rujukan bagi pihak-pihak yang berkebutuhan terkait peralihan hak milik atas tanah melalui hibah.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang sudah termuat di dalam Lembar Negara Nomor 104 Tahun 1960 yang merupakan manifestasi dari Undang-Undang Dasar (UUD) Negara

Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3):

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Dengan adanya kebijakan tersebut merupakan pertimbangan pemerintah untuk terjaminnya tertib administrasi pengurusan terkait pertanahan dan memperoleh kepastian hukum. UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa sertifikat hak atas tanah menjadi sebuah alat bukti yang kuat, ini dikarenakan suatu waktu tidak ada alat bukti yang lain untuk proses pembuktian ketidakbenarannya, maka informasi yang tertera dalam sertifikat tersebut dianggap benar dan tidak perlu adanya alat bukti lain atau alat bukti tambahan. Dalam ketentuan Pasal 33 menjelaskan bahwa terkait hak menguasai oleh negara yang memiliki kemungkinan negara melaksanakan pencabutan hak atas tanah demi kepentingan umum (Ma'ruf, 2014). Di masa sekarang, walaupun telah diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah dilengkapi dengan Pasal 63 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, di kalangan masyarakat terkait pendaftaran atau pensertifikatan terhadap hak atas tanah masih kurangnya mematuhi terkait implementasi pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana seharusnya yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Karena masih dirasakan akan kurangnya pengetahuan dan kesadaran atau kepatuhan masyarakat terhadap aturan perihal pentingnya pendaftaran atau pensertifikatan hak atas tanah, itu semua dikarenakan masih kurangnya sosialisasi kepada masyarakat

untuk memberikan arahan atau ilmu terkait pendaftaran hak atas tanah. Kasus tersebut juga dapat disebabkan dengan budaya atau kebiasaan di kalangan masyarakat setempat dalam praktik peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli yang dilaksanakan secara dibawah tangan atau tidak ada campur tangan dengan pihak notaris atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berlandaskan saling percaya karena saling mengenal satu sama lain atau karena para pihak merupakan satu keluarga ataupun termasuk saudara (Dermawan et al., 2014).

Pada kenyataannya hak ialah kekuasaan yang diturunkan secara temurun oleh badan hukum kapda seoseorang terhadap benda ataupun prestasi yang kemudian menyebabkan terhubungnya antara hukum dengan subjek, objek dan status hukum. Maka apabila seseorang memiliki suatu hak atas tanah, orang tersebut telah memperoleh kekuasaan atas tanah beserta dengan kewajiban yang disyariatkan oleh hukum, dan untuk perolehan hak atas tanah dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Secara *Originair*, yakni secara asli seperti halnya pembukaan tanah (okupasi);
2. Secara *Derivatif*, yakni terjadi karena adanya suatu peralihan hak secara yuridis seperti jual beli, tukar menukar, pemberian wasiat, penghibahan dan lain sebagainya.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, dasar penguasaan atas tanah diberikan makna secara data yuridism yaitu terkait

keterangan terhadap status hukum dalam suatu bidang tanah, serta hak terhadap pemegang tanah tersebut dan seluruh pihak lain serta berbagai beban yang menanggungnya (Rongiyati, 2014).

Proses pelaksanaan pendaftaran atau peralihan hak atas tanah berfungsi sebagai peradilan pertanahan, sehingga adanya proses penetapan bagaimana status hukum terhadap suatu bidang tanah, siapa yang memperoleh hubungan atau hak atas tanah tersebut serta bagaimana hubungan hukumnya yang disebut dengan adjudikasi (Dermawan et al., 2014,).

Peralihan hak atas tanah telah diatur khususnya dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu setiap perbuatan yang bermaksud memindahkan Pasal 16 serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah . Berdasarkan perihal tersebut, Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas suatu tanah beserta bangunannya atau tidak dengan melalui cara jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum terkait pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan atas suatu hak melalui cara lelang hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki wewenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Setiadi et al., 2019).

Tujuan pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) salah satunya adalah untuk menimbulkan kepastian hukum terkait hak atas tanah dengan cara

melaksanakan pendaftaran tanah. Selain UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mengatur perihal tujuan pendaftaran tanah yang dijelaskan dalam Pasal 3 Huruf (a) yakni untuk memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah (Sari, 2016).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa Pendaftaran Tanah merupakan suatu proses rangkaian perbuatan yang dilaksanakan oleh Negara/Pemerintah secara berkesinambungan dan teratur berupa kumpulan data atau keterangan tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya untuk kepentingan rakyat dalam harapan memberikan sebuah jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan juga penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.

Dalam penjelasan di atas bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah berupa memberikan kejelasan terkait objek, subjek dan status hukum dari hak atas tanah serta memberikan perlindungan hukum kepada pihak pemegang haknya. Kejelasan objek berisikan hal kondisi fisik tanah seperti letak, batas, luas dan jenis tanah, sedangkan kejelasan terhadap subjek tanah berkaitan dengan nama pemilik, riwayat kepemilikan dan hak-hak pihak lainnya berikut dengan beban-beban yang terkandung di atasnya. Pendaftaran tanah merupakan salah satu penyelenggaraan yang bertujuan tertib administrasi dan membangun sistem informasi pertanahan. Terlaksananya tertib administrasi akan terciptanya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap suatu hak atas

tanah. Sistem informasi pertanahan merupakan manifestasi dari transparansi yang diselenggarakan dengan *good governance* (Sumardjono, 2009).

Demi memperoleh capaian dari tujuan pendaftaran tanah tersebut terdapat beberapa asas yang patut dipenuhi yakni antara lain (Sumardjono, 2009):

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak yaitu asas kebebasan berkontrak. Oleh sebagian sarjana hukum kebebasan berkontrak ini biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menerangkan tentang syarat-syarat sahnya perjanjian.

2. Asas Konsensualisme

Asas ini merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kata sepakat antara para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kata sepakat berarti persesuaian kehendak, maksudnya memberikan persetujuan atau kesepakatan. Jadi sepakat merupakan pertemuan dua kehendak dimana kehendak pihak yang satu dengan yang lainnya saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain dan kehendak tersebut saling bertemu. Asas ini sangat erat kaitannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian. Perjanjian yang telah terbentuk dengan tercapainya kata sepakat (*consensus*) di antara para pihak. Perjanjian ini tidak membutuhkan formalitas lain lagi, sehingga dapat

dikatakan perjanjian ini sebagai perjanjian bebas bentuk. Jika perjanjian ini dituangkan dalam bentuk tertulis, maka tulisan itu hanya merupakan alat bukti saja dan bukan syarat untuk terjadinya perjanjian yang dinamakan perjanjian konsensual.

3. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, hal tersebut tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini mengartikan bahwa para pihak yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan untuk kemauan yang baik dari paha pihak.

4. Asas Spesialitas (Khusus)

Perihal pendaftaran tanah harus dilakukan secara tegas dan tepat terkait informasi objek, subjek dan status hukum terhadap tanah yang didaftarkan.

5. Asas Publisitas

Semua data pendaftaran tanah yang telah terkumpul harus dipublikasikan kepada masyarakat untuk memperoleh persetujuan atau pihak yang berkeberatan.

6. Asas Aman

Pendaftaran tanah memberikan perlindungan untuk para pihak yang bersangkutan dan memberikan jaminan serta perlindungan terhadap pihak yang sebagai pemegang suatu hak.

#### 7. Asas Kebiasaan

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang lazim diikuti sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 jo 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian.

#### 8. Asas Terjangkau

Meskipun pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban pemerintah namun berhubungan dengan dana pemerintah yang terbatas, maka untuk masyarakat yang mampu diharuskan membayar biaya pendaftaran tanah akan tetapi memberikan kebebasan bagi masyarakat yang tidak mampu.

#### 9. Asas Mutakhir

Merupakan usaha penyelarasan data-data yang ada serta dengan perubahan-perubahan yang terjadi pada data-data yang ada tersebut (Santoso, 2012).

Selain harus memenuhi asas-asas hukum, terdapat teori hukum yang relevan dengan pembahasan ini yaitu teori kepastian hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat

dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum (Christine et al., 2009).

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu (Syahrani, 1999).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur terkait ketentuan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 Ayat (1) bahwa:

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Maksud dari kepastian hukum yang tertera dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA tersebut yaitu:

- a. Kepastian terhadap perorangan atau badan hukum yang merupakan pemegang hak atas tanah atau bisa disebut sebagai subjek hak atas tanah.
- b. Kepastian terkait letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah atau bisa disebut sebagai objek hak atas tanah (Effendi, 1993).

Kemudian dalam Pasal 1 Ayat (1) objekjuga mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu pelaksanaan Pendaftaran Tanah yaitu pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah yang tercantum dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA yakni sebagai berikut:

- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik merupakan salah satu hak atas tanah, maka dari itu diwajibkan untuk didaftarkan dengan kata lain pemegang hak milik atas tanah tersebut wajib untuk mendaftarkan hak miliknya begitu pula dengan peralihan haknya dengan tujuan adanya kepastian hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 23 UUPA. Jadi, berdasarkan ketentuan Pasal 23 Ayat (1) dan (2) UUPA Hak Milik wajib untuk didaftarkan baik karena pertama kali, peralihan, penghapusan dan pembebanan hak untuk memperoleh jaminan kepastian hukum terhadap para pemegang hak. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Sari, 2016).

Berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk pendaftaran peralihan hak karena hibah yang termasuk dalam perbuatan hukum harus didaftarkan atau dibuatnya akta dihadapan notaris atau PPAT karena hal tersebut merupakan salah satu syarat penting sahnya perihal peralihan hak karena apabila tanpa adanya akta yang diperoleh dari notaris atau PPAT atau pihak yang berwenang lainnya peralihan hak atau pendaftaran adalah batal (Tabuni, 2015).

Permasalahan terkait pertanahan yang sering dialami dalam ruang lingkup masyarakat salah satunya perihal penghibahan yang pada akhirnya harus diproses di pengadilan. Proses hibah yang sering dilaksanakan masyarakat kepada pihak lain sering dilakukan tidak secara sebagaimana ketentuan yang ada akan menimbulkan suatu permasalahan apabila pihak penghibah meninggal seperti perselisihan terkait pembiayaan untuk memproses akta yang dibuat oleh PPAT dengan tujuan agar tidak adanya suatu persoalan lagi di lain waktu, karena akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu syarat sahnya dalam peralihan hak atas tanah (Adjie, 2014). Terkait kepastian hukum dalam ruang lingkup pertanahan harus diimplementasikan berdasarkan pendataan dan pencatatan sistematis terkait atas segala suatu tanah terutama perihal informasi fisik ataupun data yuridis dan pencatatan sistematis ini disebut sebagai pendaftaran tanah yang tertera dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (Wattilete et al., 2022).

Pada hakikatnya, apabila pelaksanaan hibah dilakukan secara sah maka akibatnya berlangsung kepada para pihak jika pihak penerima hibah telah menerima dengan jelas pemberian tersebut disertai dengan akta notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 1683 jo. Pasal 1682 KUHPerdara. Pihak pemegang hak atas tanah berkewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya berikut juga dengan peralihan hak atas tanahnya. Jika telah dilaksanakannya peralihan hak atas tanah maka disegerakan untuk mendaftarkannya di Kantor Pertanahan yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah (Fahlepy et al., 2021).

Dalam proses pembuatan akta hibah hak atas tanah, pihak pemberi, persetujuan ahli waris dan pihak penerima hibah yang melakukan perbuatan hukum yang berkuasa wajib menghadiri proses tersebut dengan disaksikan oleh seorang saksi setidaknya dua orang saksi yang telah cakap untuk bertindak sebagai saksi untuk mengikuti proses perbuatan hukum tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah hendak membacakan terhadap para pihak yang berkuasa atas pembuatan akta dan memberikan penjelasan terkait isi dan tujuan dari pembuatan akta itu, serta tahap pendaftaran yang harus dilakukan setelahnya (Suriawan & Mariadi, Ni, 2017).

Hukum perwakafan mendapatkan perhatian yang layak di Indonesia meskipun dari segi sumber ajaran tidak mendapatkan legitimasi eksplisit dari dalam Al-Quran. Secara umum, peraturan perundang-undangan tentang perwakafan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu peraturan perundang-undangan perwakafan tanah milik yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dan peraturan perundang-undangan tentang perwakafan benda milik yang diatur dalam buku III Kompilasi Hukum Islam (Khosyi'ah, 2010).

Munculnya Undang-undang Wakaf No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf disertai dengan PP no. 42 tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang Wakaf. Berbeda dengan masa sebelumnya, pada masa ini iklim keterbukaan dalam penyelenggaraan negara sudah terbentuk. Praktek sejenis wakaf sudah dikenal di berbagai kelompok masyarakat manusia jauh sebelum Islam muncul. Salah satu tujuan mereka mengeluarkan sebagian harta mereka adalah untuk mendirikan bangunan tempat penyembahan (AlKabisi, 2004: 15). Demikian

juga halnya dengan yang dilakukan oleh masyarakat muslim. Wakaf untuk masjid merupakan salah satu bentuk wakaf yang paling awal yang mereka lakukan (Djunaidi & Al-Asyhar, 2007).

Masjid merupakan salah satu kebutuhan pokok umat dalam kehidupan beragama mereka sekaligus merupakan tuntutan doktrin keagamaan. Di sanalah mereka melakukan ibadah ritual dan kegiatan-kegiatan keagamaan yang lain. Bangunan masjid bertebaran di seluruh penjuru tanah air. Di mana satu komunitas muslim terbentuk, maka di sana pula berdiri bangunan masjid. Bahkan, di banyak tempat satu kampung bisa lebih dari satu masjid. Belum lagi dihitung bangunan *mushalla* dan *majlis ta'lim* yang biasanya juga berasal dari harta wakaf (Suhadi, 2002).

Dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf Pasal 4 bahwa tujuan wakaf itu sendiri adalah untuk memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa fungsi wakaf adalah mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

Wakaf produktif pada dasarnya merupakan implementasi tujuan wakaf yaitu kemaslahatan/kesejahteraan masyarakat melalui model-model usaha ekonomi yang produktif, sehingga manfaat dari harta wakaf dapat berdaya guna secara optimal dan berkesinambungan. Untuk merealisasikan wakaf produktif maka paling tidak harus mempertimbangkan empat asas, yaitu :

1. Asas keabadian manfaat, suatu benda wakaf itu bisa dikategorikan memiliki nilai keabadian manfaat apabila ada empat hal yaitu (1) benda wakaf tersebut dapat dimanfaatkan oleh orang banyak; (2) benda wakaf memberikan nilai yang lebih nyata kepada para wakif itu sendiri. Secara material para wakif berhak memanfaatkan wakaf tersebut sebagaimana berlaku pada penerima manfaat wakaf; (3) manfaat immaterial benda wakaf melebihi manfaat materialnya. Atau bisa dikatakan nilai ekstrinsik benda wakaf melebihi nilai intrinsiknya; (4) dan yang paling penting dari benda wakaf itu sendiri adalah tidak menjadikan atau mengarahkan kepada bahaya (mudharat) bagi orang lain dan wakif sendiri.
2. Asas Pertanggung-jawaban, pertanggung-jawaban merupakan asas paradigma baru wakaf. Sebagai sebuah ajaran yang memiliki dimensi ilahiyyah dan insaniyyah, wakaf harus dapat dipertanggungjawabkan baik didunia dan diakhirat kelak.
3. Asas Profesionalisme Manajemen, manajemen pengelolaan menempati pada posisi paling penting dalam perwakafan. Karena yang paling menentukan adalah ketika benda wakaf itu memiliki nilai manfaat, meskipun tidak tergantung pada pola pengelolaan bagus dan buruk. Jika selama ini pengelolaan wakaf terkesan seadanya dengan menggunakan pola manajemen kepercayaan dan sentralisme kepemimpinan yang mengesampingkan aspek pengawasan, maka dalam pengelolaan wakaf secara modern harus menonjolkan sistem manajemen yang lebih profesional. Dan asas profesionalitas manajemen ini harusnya dijadikan

semangat pengelolaan benda wakaf dalam rangka mengambil kemanfaatan yang lebih luas dan lebih nyata untuk kepentingan masyarakat banyak (kemaslahatan).

4. Asas Keadilan Sosial, Kemaslahatan umat menjadi hal utama dalam wakaf sehingga pengelolaannya berpatokan pada asas keadilan sosial. Adapun istilah keadilan sosial merujuk pada konsep yang menciptakan masyarakat yang makmur, sejahtera dan Bahagia tanpa ada pengecualian. Jadi, semua kalangan masyarakat wajib mendapatkan hak dan menjalankan kewajiban masing-masing sehingga konsep keadilan sosial dapat terwujud. Dalam kaitannya dengan wakaf, pihak pengelola harus menyalurkan harta wakaf dengan merata dan maksimal.

#### **F. Metode Penelitian**

Metode merupakan suatu tata cara dalam mengidentifikasi suatu masalah dengan cara menggunakan langkah-langkah yang teratur dan sistematis (Van Peursen, 1989). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dijelaskan bahwa metod epenelitian ialah metode yang digunakan dalam mengumpulkan, menganalisis serta menyajikan data yang sedang dilakukan dengan cara sistematis serta obyektif untuk bisa memecahkan permasalahan atau menguji hipotesis yang digunakan untuyk bisa membuat perkembangan terhadap prinsip prinsip umum (Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1988).

Metode Penelitian adalah cara berilmiah atau berpikir secara rasional, empiris, sistematis yang dipergunakan terhadap suatu disiplin ilmu untuk melakukan penelitian. Metode Penelitian berhubungan terkait prosedur, teknik,

alat/instrument yang digunakan, serta bagaimana caranya memperoleh informasi yang didapatkan kemudian diolah dan dianalisis (Tersiana, 2018).

### **1. Spesifikasi Penelitian;**

Spesifikasi pada penelitian ini penulis menggunakan deskriptif-analitis yakni mendeskripsikan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini dihubungkan dengan teori hukum dan praktik penerapan hukum positif yang berhubungan dengan permasalahan di dalam skripsi serta penelitian ini (Sumitro, 1990).

Berdasarkan dari penjelasan di atas, penulis menentukan spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analisis yang menitikberatkan terhadap permasalahan yang sedang diteliti bertujuan menggambarkan serta menjelaskan terkait suatu keadaan mengenai Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah dengan jenis penelitian normatif yang ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Aziz, 2012).

### **2. Metode Pendekatan;**

Pendekatan yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang dilaksanakan melalui cara penelitian bahan referensi atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk melakukan penelitian dengan cara penuluran terkait peraturan perundang-undangan atau literatur lainnya yang berhubungan dengan latar permasalahan sebagai bahan dasar penelirian yang akan diteliti (Ibrahim, 2005). Untuk menjawab permasalahan dan menggapai tujuan dari penelitian ini, penulis menggunakan model pendekatan yuridis normatif dengan menganalisis

data dan bahan hukum diawali dengan menganalisis bahan hukum secara sekunder atau primer maupun terseier yang secara normatif berlandaskan pendekatan konseptual serta melalui peraturan yang tertera dalam undang-undang atau dengan adanya pendekatan lainnya yang sesuai dengan rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini (Muhaimin, 2020).

### **3. Tahap Penelitian;**

Tahap penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian kepustakaan (*library research*), salah satu jenis penelitian yang menggunakan sudut pandang tempat pengambilan data (Waluyo, 1996). Penelitian ini dikatakan sebagai kepustakaan dikarenakan data yang diperoleh atau bahan bahan yang didapatkan untuk bisa menyelesaikan penelitian ini diperoleh melalui perpustakaan seperti buku, ensiklopedia, jurnal, dokumen, kamus, situs web, catatan, laporan hasil penelitian dari penelitian terdahulu, tesis, disertasi atau yang lainnya yang memiliki hubungan dengan rumusan masalah dalam peneltiain ini yang kemudian dibuat sebagai referensi (Harahap, 2014).

Secara garis besar, sumber bacaan yang berada pada perpustakaan terbagi dalam dua golongan yaitu:

- a. Sumber yang dijadikan sebagai landasan secara umum biasanya ditemui berupa teori ataupun konsep yang ada pada umumnya yakni kepustakaan beruka ensiklopedi, buku, atau pun monograp dan lainnya.
- b. Sumber acuan khusus yakni berupa jurnal, tesis, disertasi, penelitian dan lain sebagainya.

Penelitian kepustakaan penelitian ini berfokus pada informasi atau bahan hukum yang digunakan terdapat berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier (Soemitro, 1990).

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang berupa himpunan data terhadap literatur yang berhubungan dengan ketentuan Pendaftaran Tanah Melalui Hibah baik secara teori maupun perundang-undangan (Marzuki, 2005). Bahan-bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis pada penelitian ini adalah:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1666

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memiliki fungsi sebagai bantuan referensi dan memberikan keterangan terkait bahan hukum primer yang berupa buku, literatur, artikel, jurnal ilmiah, laporan penelitian, makalah, atau hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah Melalui Hibah (Amiruddin & Asikin, 2006).

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang bersifat melengkapi terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (Soekanto & Mamudji, 2015) yang

biasanya digunakan seperti kamus umum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, indeks kumulatif, dan bahan lainnya diluar bidang hukum yang dapat digunakan untuk melengkapi data penelitian yang dibutuhkan (Armia, 2022).

Serta Penelitian Lapangan dengan teknik atau cara dalam pengumpulan data yang bersifat primer (Abdulkadir, 2004). Dalam penelitian ini penulis menggunakan wawancara dengan salah satu narasumber atau instansi yang bersangkutan dengan penelitian ini sebagai bahan pendukung.

#### **4. Teknik Pengumpul Data;**

Teknik Pengumpul Data yang digunakan peneliti antara lain yaitu:

##### **a. Studi Kepustakaan**

Studi kepustakaan penelitian ini berfokus pada informasi atau bahan hukum yang digunakan terdapat berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang dikumpulkan menjadi satu untuk diinventarisasi dan klasifikasi sesuai dengan hal yang berkaitan dengan penelitian (Fajar & Achmad, 2010). Yang dilakukan secara dua cara yaitu secara *offline* dan *online*. Secara *offline*, penulis mengumpulkan beberapa data studi kepustakaan dengan mengunjungi perpustakaan baik di dalam ataupun luar kampus Universitas Pasundan atau dengan mengunjungi toko buku yang bertujuan agar data sekunder yang dibutuhkan terkumpul.

##### **b. Penelitian Wawancara**

Penelitian wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data dengan melakukan sebuah dialog atau sesi tanya jawab dengan narasumber

yang bersangkutan. Tujuan dari penelitian wawancara ini sebagai pelengkap data dan informasi yang didapat melalui penelitian kepustakaan sebelumnya (Moleong, 2018). Kelengkapan terhadap penelitian kepustakaan dan penelitian wawancara diharapkan menjadi suatu data yang bersifat komprehensif serta dapat saling melengkapi.

#### **5. Alat Pengumpul Data;**

Alat untuk mengumpulkan data ialah media sarana yang digunakan untuk bisa mendapatkan data dalam penelitian dan peneliti menggunakan alat pengumpul data berupa buku, jurnal, makalah, dokumen, tesis, dan sebagainya apabila dilihat pada teknik penelitian kepustakaan. Sedangkan teknik penelitian lapangan menggunakan sebuah teknik wawancara dengan cara dicatat, direkam, dan didokumentasikan menjadi sebuah data deskriptif (Arikunto, 1995).

#### **6. Analisis Data;**

Pengerjaan penelitian ini menggunakan kajian analisis secara yuridis kualitatif, yaitu proses pemahaman yang mendalam terkait bahan hukum yang diurutkan dan dipaparkan secara sistematis sehingga adanya gambaran bagaimana penyelesaian dari permasalahan hukum di penelitian ini (Ali, 2010), yakni terkait “**Analisis Terhadap Kepastian Hukum Hibah Atas Masjid Al Ikrom Di Daerah Kecamatan Bojongloa Kaler Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf**”.

#### **7. Lokasi Penelitian;**

1. Penelitian Kepustakaan berlokasi di:

- a. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan  
Alamat : Jalan Lengkong Dalam No.17, Kec. Lengkong, Kota Bandung,  
Jawa Barat 40251;
  - b. Perpustakaan Hukum Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum  
Universitas Padjadjaran  
Alamat : Jalan Dipati Ukur No. 35, Lebak Gede, Kecamatan Coblong, Kota  
Bandung, Jawa Barat 40132;
2. Penelitian Lapangan
- a. Masjid Al-Ikrom  
Alamat : Gg. Babakan Rahayu, Kelurahan Kopo, Kecamatan Bojongloa  
Kaler, Kota Bandung, Jawa Barat 40233.
  - b. Kantor Urusan Agama Bojongloa Kaler  
Alamat : JL. Madesa, BLK No.4, Kopo, Kec. Bojongloa Kaler, Kota  
Bandung, Jawa Barat 40233

**BAB II**  
**TINJAUAN PUSTAKA TENTANG KEPASTIAN HUKUM**  
**HIBAH TANAH**

**A. Perjanjian Pada Umumnya**

**1. Pengertian Perjanjian**

Berbicara mengenai perjanjian maka tidak akan terlepas dari masalah keadilan. Fungsi dan tujuan hukum perjanjian tidak lepas dari tujuan hukum pada umumnya, yaitu : keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Theo Huijbers menjelaskan 3 (tiga) tujuan hukum, yaitu :

- a. Memelihara kepentingan umum dalam Masyarakat
- b. Menjaga hak-hak manusia
- c. Mewujudkan keadilan dalam hidup Bersama

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dapat dikatakan bahwa pasal diatas merupakan sifat atau ciri khas dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang di dalam hukum perjanjian memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian atau pelaksanaan dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak ini merupakan ciri khas yang hanya mengatur para pihak, sehingga para pihak dapat saja mengenyampingkannya, kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara).

Sebagaimana diketahui salah satu sumber yang sangat penting dalam pembentukan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Code Civil Perancis karya Napoleon Bonaparte. Asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Code Civil itu merupakan pewujudan prinsip kebebasan dan persamaan yang sangat diagungkan pada masa itu. Dan Revolusi Perancis dengan semboyan Liberty, Elagilite dan Fraternite dimanifestasikan secara konkrit dalam kodifikasi yang mereka ciptakan, terutama dalam hukum perjanjian yang didalamnya diatur kebebasan berkontrak. Paham Liberalisme yang sangat mengagungkan kebebasan individu disatu pihak dan mengurangi sebanyak mungkin campur tangan Negara dalam segi-segi hubungan keperdataan antar warganya mewarnai dengan jelas pembentukan aturan hukum perjanjian dalam Code Civil tersebut.

Perjanjian telah diatur didalam buku III KUHPerdara (Burgelijk Wetboek), yang tercantum pada Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pengertian perjanjian yakni suatu perbuatan dimana satu orang atau

lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Munir Fuady, pengertian kontrak dapat dipersamakan dengan pengertian perjanjian, yang memiliki arti yang sama dan berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* (Fuady, 2007).

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 dirasa tidak jelas karena didalam definisi tersebut setiap perbuatan dapat disebut dengan perjanjian, di dalam definisi juga tidak tampak asas konsensualisme dan bersifat dualisme. Oleh karena itu beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian secara lebih lengkap, yakni :

Menurut R. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. (Subekti, 2014). Menurut Abdulkadir Muhammad definisi perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerdara kurang lengkap dan memiliki beberapa kelemahan antara lain (Muhammad, 2008):

- a. Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata “mengikatkan” hanya datang dari salah satu pihak tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri” sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak;
- b. Kata perbuatan mencakup juga ranah konsensus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwaeneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”;

- c. Definisi tersebut terlalu luas, karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga. Perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian;
- d. Tanpa menyebutkan tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikatkan diri. Sehingga dari kekurangan-kekurangan tersebut, beliau melengkapi definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.

K.R.M.T Tirtodiningrat berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang-Undang. K.R.M.T Tirtodiningrat berpendapat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang-Undang (Hernoko, 2021). Syahmin AK, juga memberikan pandangannya bahwa perjanjian itu merupakan suatu rangkaian dari perkataan yang terdapat janji-janji ataupun kesanggupan dari para pihak yang sudah diucapkan atau sudah dituliskan (Syahmin, 2017).

Berdasarkan pengertian-pengertian yang telah dikemukakan oleh para ahli hukum, dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian merupakan suatu kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak yang melahirkan

hubungan hukum, perihal harta kekayaan dimana pihak yang satu memiliki hak atas sesuatu, dan pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasinya.

Perjanjian berdasarkan bentuknya dibedakan mejadi 2 macam, yakni (Salim HS, 2005):

1. Perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dibuat secara tertulis oleh para pihak;
2. Perjanjian lisan merupakan perjanjian yang dibuat dalam bentuk lisan yang mana cukup hanya ada kesepakatan diantara para pihak untuk membuat suatu perjanjian.

Terdapat unsur dalam suatu perjanjian seperti unsur essentialia yang merupakan unsur dalam suatu perjanjian yang harus ada ataupun unsur yang mutlak, karena apabila tidak terdapat unsur ini maka perjanjian tidak mungkin ada. Selanjutnya ada unsur Naturalia yang melekat pada sebuah perjanjian karena merupakan unsur yang tanpa diperjanjikan pun secara khusus dalam perjanjian secara tidak terbuka secara langsung dianggap ada dalam sebuah perjanjian karena sudah melekat pada sebuah perjanjian. Lalu unsur Accidentalialia yang merupakan unsur dari sebuah perjanjian yang harus dinuat secara tegas dalam sebuah perjanjian.

## **2. Jenis-Jenis Perjanjian**

Asser-Rutter membedakan perjanjian menjadi beberapa jenis, yaitu sebagai berikut:

a. Menurut sifat hukum yang terkait

1) Perjanjian Keluarga (*de familierechtelijke overeenkomst*)

Perjanjian keluarga adalah suatu perjanjian yang mengandung hak dan kewajiban antara para pihak yang melaksanakan perkawinan. Misalnya : perjanjian kawin.

2) Perjanjian Kebendaan (*de zakelijke overeenkomst*)

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang mengatur tentang terjadinya, berubahnya, dan berakhirnya hak kebendaan diantara para pihak. Jadi, di dalam perjanjian ini, salah satu pihak mempunyai kewajiban untuk meyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak tersebut, maka terjadilah peralihan hak atas benda-benda tersebut kepada pihak yang menerimanya. Misalnya: perjanjian penyerahan di dalam perjanjian jual beli.

b. Perjanjian Pembuktian (*bewijsovereenkomst*)

Perjanjian pembuktian adalah perjanjian di mana para pihak menentukan alat-alat bukti yang diterapkan pada perjanjian itu. Alatalat bukti yang dibuktikan undang-undang dalam pelaksanaan perjanjian itu.

c. Perjanjian Publik

Perjanjian publik adalah perjanjian yang diadakan dengan badan hukum publik. Misalnya Negara dengan provinsi mengadakan perjanjian jual beli, sewa menyewa. Perjanjian ini mempunyai sifat hukum publik karena pada perjanjian ini salah satu pihaknya adalah Negara.

d. Perjanjian Obligator

Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menciptakan perikatan, di mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdara).

Perjanjian obligatoir dibedakan sebagai berikut :

1) Perjanjian bernama dan tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama khusus. Maksudnya bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam bab V-XVIII KUHPerdara. Diluar perjanjian khusus tumbuh perjanjian umum, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur didalam KUHPerdara, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tak terbatas. Lahirnya perjanjian ini didalam praktik adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian atau partij otonomi yang berlaku di dalam hukum perjanjian, salah satu contoh dari perjanjian umum adalah perjanjian sewa beli.

2) Perjanjian konsensual, riil dan formil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana di antara kedua belah pihak tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUHPerdara, perjanjian ini sudah memiliki kekuatan mengikat. Perjanjian riil dalam KUHPerdara

buku III ini memiliki perjanjian-perjanjian yang harus berlaku sesudah terjadi penyerahan barang.

Unsur yang penting dalam perjanjian ini adalah penyerahan barang. Perjanjian di antara kedua belah pihak hanya mempunyai akibat hukum apabila setelah ada consensus diikuti dengan penyerahan. Dengan demikian, perjanjian riil ini terdiri dari dua unsur, yaitu kesepakatan (*konsensus*) dan penyerahan. Perjanjian formil adalah perjanjian yang harus tunduk pada bentuk tertentu.

3) Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik

Perjanjian sepihak adalah perjanjian dimana salah satu pihak memiliki kewajiban terhadap pihak lainnya. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana para pihak mempunyai kewajiban saling terikat. Perjanjian ini juga dinamakan bilateral (*synallagma*).

4) Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja.

Misalnya: hibah. Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontrak prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

5) Perjanjian komutatif dan perjanjian untung-untungan Pasal 1774 KUHPerdara

Perjanjian komutatif adalah perjanjian dimana prestasi yang diberikan atau dijanjikan oleh salah satu pihak dianggap seimbang oleh pihak yang lainnya. Perjanjian untung-untungan adalah perjanjian yang prestasinya memberikan keuntungan.

6) Perjanjian serta-merta dan perjanjian terus menerus

Perjanjian serta merta adalah suatu perjanjian dimana pemenuhan prestasi terjadi bersamaan dengan diadakannya perjanjian dan perjanjian itu berakhir.

Perjanjian terus menerus (jangka panjang) adalah suatu perjanjian dimana kedua belah pihak terikat pada hak dan kewajibannya yang terus menerus.

7) Perjanjian pokok (*principal*) dan perjanjian tambahan (*accessoir*)

Perjanjian pokok (*principal*) adalah perjanjian yang otonom, yang berdiri sendiri. Perjanjian tambahan (*accessoir*) adalah suatu perjanjian yang digantungkan pada perjanjian lain sebagai perjanjian pokok. Misalnya : perjanjian jaminan adalah aksesoir dari perjanjian kredit.

8) Perjanjian Pembebasan

Perjanjian pembebasan yaitu perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada.

9) Perjanjian simulasi (pura-pura)

Prof. Mr. H. Diron mengemukakan bahwa ada kebutuhan seseorang untuk memiliki sesuatu yang dilarang undang undang.

Misalnya: orang asing tidak boleh memiliki hak milik atas tanah. Pasal 21 ayat (1) UUPA menentukan hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Untuk menyikapi larangan itu, maka dibuat konstruksi perjanjian *nomine* oleh para pihak yang berkepentingan. Perbuatan ini merupakan penyelundupan hukum dan batal demi hukum karena tidak mempunyai *causa*.

### 3. Unsur-Unsur Perjanjian

Di dalam suatu perjanjian, lazimnya memiliki unsur-unsur sebagai berikut (Badruzaman, 2006):

- a. *Essentialia* yaitu bagian yang harus ada dalam suatu perjanjian, jika bagian ini tidak ada maka perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak tidak akan tercipta atau terwujud, misalnya jika dalam perjanjian hutang piutang adalah adanya benda yang menjadi objek perjanjian serta jaminan. (Kamilah, 2013).
- b. *Naturalia* yaitu bagian yang dikatakan oleh undang-undang sebagai bagian yang bersifat mengatur. Berdasarkan unsur *naturalia* ini para pihak yang membuat perjanjian tidak terikat kepada ketentuan pasal-pasal di dalam Buku III KUHPerdara, tetapi para pihak boleh mengkesampingkan aturan-aturan tersebut dan mengatur kepentingannya sesuai dengan kesepakatan para pihak dan apabila para pihak telah mengaturnya secara tersendiri, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, perjanjian tersebut mengikat para pihak sebagaimana ketentuan undang-undang, seperti

masalah pengaturan risiko menurut ketentuan Pasal 1460 KUHPerdara atau masalah penyerahan barang sesuai dengan ketentuan Pasal 1477 KUHPerdara.

- c. *Aksidentalita* yaitu bagian dari suatu perjanjian yang berupa ketentuan yang sudah diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Seperti termin atau jangka waktu pembayaran, pilihan domisili, cara penyerahan barang dan pilihan hukum. Dimana undangundang tidak mengaturnya secara tersendiri, tetapi ditambahkan oleh para pihak dalam perjanjian (Budiono, 2014).

#### **4. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian**

Prinsip atau asas hukum merupakan dasar bagi hukum perjanjian. Prinsip-prinsip atau asas-asas utama dianggap sebagai soko guru hukum perjanjian, memberikan sebuah gambaran mengenai latar belakang cara berpikir yang menjadi dasar hukum perjanjian (Budiono, 2006).

Asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Dapat dikatakan bahwa peraturanperaturan hukum pada akhirnya bisa dikembalikan kepada asas yang berlaku. Asas hukum merupakan pedoman atau arahan orientasi.

Dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting yaitu (Muru, 2016):

- a. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan berkontrak ini oleh

sebagian besar sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya :

- 1) bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- 2) bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- 3) bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- 4) bebas menentukan bentuk perjanjian; dan
- 5) kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan perjanjian. Namun hal ini juga tidak terlepas dari sifat Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya (mengesampingkannya), kecuali terhadap pasal-pasal yang sifatnya memaksa.

b. Asas Konsensualisme (*consensualism*)

Asas Konsensualisme dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diartikan bahwa adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Pengertian ini dirasa kurang tepat karena maksud dari asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak

ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Apabila tercapainya kesepakatan antara para pihak, lahirnya kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka yang dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sudah bersifat obligator, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

Asas konsensualisme ini tidak berlaku bagi semua jenis perjanjian karena asas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensual sedangkan terhadap kontrak formal dan kontrak riil tidak berlaku.

c. Asas Mengikatnya Kontrak (*pacta sunt servanda*)

Adagium (ungkapan) *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat (Ibrahim & Sewu, 2014). Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Arrest H.R di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap pra perjanjian bahkan kesesatan ditempatkan di bawah

asas iktikad baik tersebut sehingga dalam perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh iktikad baik dan hubungan hukum khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup perjanjian yang berkaitan dengan iktikad baik (Mertokusumo, 2002).

Itikad baik dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu:

- 1) Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian; dan
- 2) Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.

e. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian (*personality*) adalah asas yang mendefinisikan bahwa seseorang yang melakukan dan/ atau membuat kontrak hanya dengan kemauan perseorangan saja. Hal ini dapat dijumpai dalam Pasal 1315 KUHPerdara dan Pasal 1340 KUHPerdara. Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Sementara itu Perjanjian hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya. Terdapat pengecualian di dalam Pasal 1317 KUHPerdara tentang janji untuk pihak ketiga.

## 5. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Perjanjian dikatakan bahwa perjanjian akan lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian tersebut.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa terdapat syarat sahnya suatu kontrak yang harus diperhatikan pula, yakni (Miru, 2016):

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak;
- c. Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan satu orang lainnya atau lebih yang sudah dikehendaki dan yang sudah disepakatai oleh pihak yang lainnya. Para pihak sudah menghendaki dan bersepakat mengenai sesuatu yang sama secara timbal balik;
- d. Sepakat bagi mereka yang mengikat dirinya memiliki arti bahwa para pihak yang telah membayar perjanjian telah sepakat ataupun ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak diantara masing-masing pihak yang dilahirkan oleh para pihak tanpa adanya paksaan, penipuan ataupun kekeliruan (Syahrani, 2010).

Cara terjadinya kesepakatan/terjadinya penawaran dan penerimaan adalah:

- a. Dengan cara tertulis;
- b. Dengan cara lisan;

- c. Dengan simbol-simbol tertentu; bahkan
- d. Dengan berdiam diri.

Menurut Sudikno Mertokusumo terdapat lima cara terjadinya persesuaian kehendak yaitu dengan :

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan;
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan;
- d. Bahasa isyarat asalkan dapat diterima oleh pihak lawan;
- e. Diam atau membisu tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Terjadinya kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai mengalami kecacatan atau yang biasa disebut dengan cacat kehendak atau cacat kesepakatan sehingga memungkinkan perjanjian tersebut diintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut.

Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena terjadinya hal-hal di antaranya :

- a. Kekhilafan dan kesesatan

Kekhilafan terjadi jika salah satu pihak keliru tentang apa yang di perjanjikan, namun pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan keliru.

Pitlo membagi kekhilafan atau kesesatan menjadi dua yaitu kesesatan semu dan kesesatan. Kesesatan semu terjadi jika cetusan dari kehendak tidak sesuai dengan kehendaknya, sedangkan kesesatan terjadi jika

cetusan dari kehendak itu sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendak itu tidak ditentukan secara murni.

b. Paksaan;

Paksaan terjadi jika salah satu pihak memberikan kesepakatan karena ditekan (dipaksa secara psikologis), yang dimaksud bukan paksaan fisik karena jika yang terjadi adalah paksaan fisik pada dasarnya tidak ada kesepakatan.

Subekti memberikan pandangannya, bahwa yang dimaksud dengan paksaan merupakan paksaan dari rohani ataupun paksaan dari jiwa, jadi paksaan disini bukanlah paksaan badan ataupun fisik. Paksaan dapat terjadi apabila salah satu pihak yang dipaksa tersebut tidak memiliki pilihan lain selain dengan harus menyetujui dari persetujuan itu juga paksaan itu dimungkinkan untuk dilakukan oleh pihak ketiga (Subekti, 2010).

c. Penipuan; dan

Penipuan terjadi karena jika salah satu pihak secara aktif mempengaruhi pihak lain sehingga pihak yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu.

Penipuan dalam hal ini dimaksudkan dalam suatu kontrak yang merupakan tindakan tipu muslihat yang digunakan oleh salah satu pihak hingga mengakibatkan pihak lain yang mengikatkan dirinya pada kontrak tersebut menandatangani kontrak tersebut, tipu muslihat yang dimaksud dalam hal ini haruslah memiliki sifat substansial.

d. Penyalahgunaan keadaan

Penyalahgunaan keadaan terjadi jika pihak yang memiliki posisi kuat (posisi tawarnya) dari segi ekonomi maupun psikologi menyalahgunakan keadaan sehingga pihak lemah menyepakati hal-hal yang memberatkan bagiinya. Penyalahgunaan keadaan ini disebut juga cacat kehendak yang keempat karena tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan tiga lainnya, yaitu penipuan, kekhilafan dan paksaan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Miru, 2018).

1. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Untuk mengadakan kontrak, para pihak harus cakap. Cakap bagi mereka yang membuat perikatan disini adalah cakap untuk membuat dan melaksanakan suatu perikatan sesuai dengan Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni setiap orang merupakan cakap atau dapat membuat suatu perikatan apabila dia telah dinyatakan cakap oleh undang-undang. Sedangkan yang dimaksud tidak cakap ketika membuat suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni :

a. Orang-orang yang belum dewasa

Ciri dari orang-orang yang belum dewasa terdapat pada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni orang-orang yang belum mencapai usia 21 tahun juga mereka yang sudah kawin. Apabila perkawinan tersebut sudah berakhir sebelum usia mereka mencapai 21

tahun, maka orang tersebut tidak kembali mejadi kedudukan belum dewasa.

b. Orang yang di bawah pengampuan

Pasal 443 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa orang-orang yang dikatakan di bawah pengampuan adalah orang dewasa yang selalu berada di keadaan dungu, buta, sakit otak dan boros. Pembuat undang-undang dalam hal ini memiliki pandangan bahwa orang yang dimaksud dalam Pasal 443 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dapat menyadari tanggungjawabnya oleh karena itu tidak cakap melakukan atau mengadakan suatu perjanjian. Jika seseorang belum dewasa juga mereka yang berada dalam posisi di bawah pengampuan itu mengadakan dan melakukan suatu perjanjian, maka dapat diwakilkan oleh orang tua dan pengampunya.

c. Perempuan yang telah kawin

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menempatkan posisi perempuan yang telah kawin kedalam orang-orang yang tidak cakap untuk melakukan suatu perjanjian, hal ini menunjukkan bahwa perempuan yang memiliki suami tidak cakap dalam hukum seperti yang tertera dalam Pasal 108 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Seorang istri, biar ia telah dikuasakan oleh suaminya, untuk membuat suatu akta, atau untuk mengangkat sesuatu perjanjian sekalipun, namun tidaklah ia karena itu berhak,

menerima sesuatu pembayaran, atau member pelunasan atas itu tanpa izin yang tegas dari suaminya”

Pasal 108 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini menjelaskan bahwa seorang istri harus mendapatkan izin secara tegas dari pihak seuami apabila akan membuat suatu akta. Kemudian dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata juga menjelaskan bahwa:

“Seorang istri, biar ia kawin di luar persatuan harta kekayaan, atau telah berpisah dalam hal itu, biar ia melakukan sesuatu mata pencaharian atas usaha sendiri sekalipun, namun tak bolehlah ia menghadap di muka Hakim tanpa bantuan suaminya”

Pasal 110 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini menjelaskan bahwa seorang istri tidak diperbolehkan untuk menghadao di depan pengadilan dengan tanpa bantuan dari suaminya.

## 2. Suatu hal tertentu

Dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa. Berbeda dari hal di atas, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pada umumnya sarjana hukum berpendapat bahwa prestasi itu dapat berupa :

- a. Menyerahkan/memberikan sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu;
- c. Tidak berbuat sesuatu.

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti : menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara itu, untuk menentukan jasa, harus ditentukan apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak. Untuk menentukan barang hal tertentu yang berupa tidak berbuat sesuatu juga harus dijelaskan dalam kontrak seperti “berjanji untuk tidak saling membuat pagar pembatas antara dua rumah yang bertetangga” juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

### 3. Suatu sebab yang halal

Pengertian mengenai suatu sebab yang halal tidak dijelaskan oleh Undang-Undang, namun menurut yurisprudensi yang sudah ditafsirkan bahwa *causa* merupakan isi atau maksud dari perjanjian. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa perjanjian yang tanpa sebab, atau yang sudah dibuat karena suatu sebab yang palsu ataupun terlarang tidak akan memiliki kekuatan hukum.

Suatu sebab yang halal memiliki maksud bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Kontrak yang dibuat oleh para pihak telah memenuhi ketiga unsur di atas harus juga memuat alasan/sebab kenapa kontrak itu dibuat. Dengan kata lain, perlu secara jelas dan tegas dimuat sebab mengapa kontrak itu dibuat (Syahmin, 2011).

## **6. Berakhirnya Perjanjian**

Mengenai berakhirnya suatu perjanjian di atur dalam Buku III KUPerdata. Hapusnya perjanjian (*tenietgaan van verbintenis*) dapat disebut juga dengan hapusnya persetujuan (*tenietgaan van overeenkomst*). Dari segi teoritis hapusnya persetujuan sebagai hubungan hukum antara kreditur dan debitur dengan sendirinya akan menghapuskan seluruh perjanjian. Akan tetapi sebaliknya dengan hapusnya persetujuan belum tentu dengan sendirinya mengakibatkan hapusnya persetujuan. Hanya saja dengan hapusnya perjanjian, persetujuan yang bersangkutan tidak lagi mempunyai kekuatan pelaksanaan. Sebab dengan hapusnya perjanjian berarti pelaksanaan persetujuan telah dipenuhi debitur.

Selain cara-cara diatas, ada cara lain yang tidak disebutkan, misalnya berakhirnya suatu ketetapan waktu dalam suatu perjanjian atau meninggalnya salah satu pihak dalam beberapa macam perjanjian, seperti meninggalnya seorang persero dalam suatu perjanjian firma dan pada umumnya dalam perjanjian dimana prestasi hanya dapat dilaksanakan oleh si debitur sendiri dan tidak oleh seorang lain.

## **B. Tinjauan Hibah Pada Umumnya**

### **1. Pengertian Hibah**

Hibah atau pemberian dalam hal ini sebenarnya termasuk dalam pengertian hukum, karena mempunyai ketentuan-ketentuan hukum tersendiri. Pada umumnya proses memberi itu terjadi secara terpisah, yaitu tidak terjadi pada saat yang bersamaan melainkan ada tenggang waktu

tertentu sesuai dengan suasana saat ini, 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 sukarela, tanpa ada kontra prestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi hibah itu masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat sudah meninggal dunia (Pasaribu & K Lubis, n.d.).

Menurut Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa “hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.

Adapun unsur-unsur hibah sebagai berikut:

- a. Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan secara 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 milik penghibah, baik benda berwujud maupun benda tidak berwujud, benda bergerak maupun benda tidak bergerak, termasuk juga segala macam piutang si penghibah;

- d. Hibah tidak dapat ditarik kembali;
- e. Penghibahan harus dilakukan pada waktu penghibah masih hidup;
- f. Hibah harus dilakukan dengan akta notaris.

Meskipun hibah sebagai perjanjian sepihak dalam Pasal 1666 KUH Perdata tidak dapat ditarik kembali, melainkan atas persetujuan pihak penerima hibah, akan tetapi dalam Pasal 1688 KUH Perdata dimungkinkan bahwa hibah dapat ditarik kembali atau bahkan dihapuskan oleh penghibah, yaitu:

- a. Karena syarat-syarat resmi untuk penghibah 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 penghibah, setelah penghibah jatuh miskin.

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 di atas barang tersebut. Hibah dalam Pasal 1666 KUHPerdata yang dinyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, pada waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan 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 diantara orang-orang yang masih hidup, dan dalam Pasal 1667 KUHPerdata menyebutkan, bahwa hibah hanyalah mengenai benda-benda

yang sudah ada, jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada kemudian hari maka hibahnya akan batal.

Penghibah ini digolongkan pada apa yang dinamakan perjanjian “dengan cuma-cuma “ ( dalam Bahasa Belanda : “*om niet*”) dimana perkataan dengan Cuma-Cuma ditujukan pada hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedangkan pihak yang lain tidak perlu memberikan kontra prestasi sebagai imbalan. Perjanjian yang demikian pula 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.

Penghibah hanyalah dapat mengenai barang-barang yang sudah ada. Jika meliputi barang-barang baru yang 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 Nomor 24 Tahun 1997 bagi mereka yang tunduk pada KUHPerdara harus dibuat dalam bentuk tertulis dari notaris, hibah tanah yang tidak dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan hukum, mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya di bawah tangan, tetapi proses

di kantor pertanahan harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Perangin, 1990).

Hibah tanah setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, harus dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selain itu dalam pembuatan akta hibah perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi apabila objek tersebut selain dari tanah (objek hibah benda bergerak) maka ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yaitu dibuat dan ditandatangani Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 1687 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “pemberian-pemberian benda-benda bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang kepada si penunjuk dari tangan satu ke tangan lain tidak memerlukan suatu akta, dan adalah sah dengan penyerahan belaka kepada si penerima hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima pemberian itu atas nama si penerima hibah”.

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut Undang-Undang sebagaimana dalam Pasal 1682, Pasal 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 penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah;
- c. Jika menolak memberikan tunjangan nafkah kepada penghibah, setelah penghibah jatuh dalam kemiskinan.

Namun demikian, tidak ada batasan yang jelas mengenai jumlah harta, barang atau barang yang dapat dihibahkan, sehingga perlu juga melihat bagian kedua KUH Perdata, khususnya pasal-pasal yang memuat ketentuan mengenai batasan sahnya (*legitime portie*).

Menurut Kansil, hibah adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama akan menyerahkan suatu benda karena kebajikannya kepada pihak lain yang menerima kebajikannya. Menurut R. Subekti, hibah atau diartikan dengan pemberian (*Schenking*) adalah suatu perjanjian (*obligator*), dimana salah satu pihak menyanggupi dengan cuma-cuma (*om niet*) secara mutlak (*onnerroepelijk*) memberikan sesuatu kepada pihak lain, yaitu pihak yang menerima pemberian itu. Sebagai suatu perjanjian, hibah itu mengikat dengan seketika dan tidak dapat ditarik kembali begitu saja menurut kehendak salah satu pihak (Kansil, 2002).

Menurut Sayyid Sabiq, hibah adalah suatu akad yang dilakukan dengan maksud untuk mengalihkan harta seseorang kepada pihak lain dalam keadaan masih hidup dan tanpa imbalan. Pengertian Hibah dari Syekh Muhammad ibn Qasim al-Ghazzi, bahwa hibah adalah memberikan sesuatu yang dilestarikan dan dimutlakan dalam hubungannya dengan keadaan Ketika masih hidup tanpa ada ganti, meskipun dari jenjang atas.

Pengertian hibah tidak terlepas dari pengaruh suatu hukum, sebab konsepsi mengenai hibah itu sendiri adalah perwujudan-perwujudan yang beranekaragaman sifatnya. Hibah yang mempunyai arti pemberian yaitu suatu persetujuan pemberian barang yang didasarkan rasa tanggung jawab antar sesama dan dilaksanakan dengan penuh keikhlasan tanpa pamrih apapun.

## **2. Subjek dan Objek Hibah**

Hibah adalah perjanjian dimana pemberi hibah semasa hidupnya dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali memberi sebuah benda kepada penerima hibah yang menerima pemberian itu. 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 istri selama dalam perkawinan dilarang, kecuali jika yang dihibahkan itu benda-benda bergerak yang harganya tidak terlampau 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;
- 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 bergerak maupun benda tidak 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.

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 (Rochayatun, 2014).

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/anak di bawah umur; (2) orang dewasa tetapi tidak mampu berbuat (gila); (3) Wanita dalam perkawinan. Objek hibah salah satunya 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 didukung oleh kepastian surat-surat atau dokumen yang sah, dimana dengan adanya kepastian tersebut akan menjadikan ketenangan bagi pemilik untuk memanfaatkannya.

Objek hibah adalah benda-benda atau barang-barang yang diperjanjikan untuk diberikan atau diserahkan secara cuma-cuma di dalam perjanjian hibah. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata barang dibedakan menjadi dua yaitu:

a. Barang Tidak Bergerak

Berdasarkan ketentuan Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa kebendaan tidak bergerak adalah

- 1) Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;

- 2) Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum petik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya selama benda itu belum terpisah dan digali dari tanah;
- 4) Kayu tebang dari hutan dan kayu dari pohon-pohon yang berbatang tinggi selama kayu tersebut belum ditebang;
- 5) Pipa-pipa dan got-got yang diperuntukan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam perkarangan atau terpaku dalam bangunan rumah.

b. Barang Bergerak

Barang bergerak dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

- 1) Barang bergerak yang berwujud, yaitu setiap benda yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan dari suatu tempat ke tempat yang lain, tanpa mengubah wujud, bentuk dan kegunaan bagi benda tersebut sebagai satu kesatuan.
- 2) Barang bergerak tidak berwujud, yaitu segala hak atau penagihan atas barang tidak bergerak.

### 3. Dasar Hukum Hibah

Hibah adalah salah satu peralihan hak milik yang telah di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian hibah sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1666 Kitab Undang- Undang Hukum

Perdata adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.

Dalam melaksanakan hibah kita harus berdasarkan hukum yang berlaku dan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Adapun peraturan tentang hibah yaitu: (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ketiga Bab X Tentang Penghibahan; (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 26; (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1).

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 Indonesiannya 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."

#### **4. Proses Pemberian Hibah**

Di dalam hukum positif, mengenai hibah diatur dalam Pasal 1666- Pasal 1693 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian hibah terdapat dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.

Syarat dan tata cara hibah berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai berikut:

- a. Pemberi hibah harus sudah dewasa, yakni cakap menurut hukum, kecuali dalam hak yang ditetapkan dalam bab ke tujuh dari buku ke satu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- b. Suatu hibah harus dilakukan dengan suatu akta Notaris yang aslinya disimpan oleh Notaris (Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- c. Suatu hibah mengikat si penghibah atau menerbitkan suatu akibat mulai dari penghibahan dengan kata-kata yang tegas yang diterima oleh si penerima hibah (Pasal 1683 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- d. Penghibahan kepada orang yang belum dewasa yang berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua (Pasal 1685 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris sebagaimana yang disebutkan diatas, namun, setelah lahirnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT (termasuk akta hibah) terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## 5. Pengertian Akta Hibah

Definisi dan pengertian hibah dalam hukum perdata adalah suatu benda yang diberikan secara cuma-cuma tanpa mengharapkan imbalan, dan hal tersebut dilakukan ketika si penghibah dan penerima hibah masih hidup. Menurut kamus ilmiah populer internasional hibah adalah pemberian, sedekah, pemindahan hak (Budiono, 2005).

Ada beberapa istilah lain yang dapat dinilai sama dengan hibah yakni "*schenking*" dalam Bahasa Belanda dan "*gift*" dalam bahasa Inggris, akan tetapi antara "*gift*" dengan hibah terdapat perbedaan mendasar terutama di dalam cakupan pengertiannya. Demikian pula antara hibah dengan "*schenking*" pun memiliki perbedaan mendasar, terutama yang menyangkut masalah kewenangan istri, kemudian yang terjadi antara suami dan istri "*schenking*" tidak dapat dilakukan oleh istri tanpa bantuan suami. Demikian pula "*schenking*" tidak boleh antara suami istri. Adapun hibah dapat dilakukan oleh seorang istri tanpa bantuan suami, demikian pula hibah antara suami istri tetap dibolehkan (Sudarsono, 1994).

Dari beberapa pengertian, hibah dapat disimpulkan suatu persetujuan dalam mana suatu pihak berdasarkan atas kemurahan hati, perjanjian dalam hidupnya memberikan hak milik atas suatu barang kepada pihak kedua secara percuma dan yang tidak dapat ditarik kembali, sedangkan pihak

kedua menerima baik penghibahan ini. Akta hibah dalam hukum positif adalah akta yang dibuat oleh si penghibah yang di tandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti hibah dan untuk keperluan hibah dibuat.

Prosedur atau proses penghibahan harus melalui akta Notaris yang asli disimpan oleh Notaris bersangkutan dengan Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam pasal 1687, dapat atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu".

Hibah barulah mengikat dan mempunyai akibat hukum bila pada hari penghibahan itu dengan kata-kata yang tegas telah dinyatakan diterima oleh penerima hibah, atau dengan suatu akta otentik telah diberi kuasa pada orang lain. Pada Pasal 1683 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan :

"Tiada suatu hibah mengikat si penghibah, atau menerbitkan sesuatu akibat yang bagaimanapun, selain mulai hari penghibahan itu dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh si penerima hibah sendiri atau oleh seorang yang dengan suatu akta otentik oleh si penerima hibah itu telah dikuasakan untuk menerima penghibahan-penghibahan yang telah diberikan kepada si penerima hibah atau akan diberikan kepadanya di kemudian hari. Jika penerimaan tersebut tidak telah dilakukan di dalam surat hibah sendiri, maka itu akan dapat dilakukan didalam suatu akta otentik terkemudian, yang aslinya harus disimpan, asal yang demikian itu dilakukan di waktu si penghibah masih hidup; dalam hal mana penghibahan, terhadap orang yang

belakangan disebut ini, hanya akan berlaku sejak hari penerimaan itu diberitahukan kepadanya."

Akta hibah menurut hukum positif dalam hukum perdata alat bukti tertulis atau surat tercantum dalam Pasal 138,165,167 HIR/Pasal 164, 285-305 R.bg dan Pasal 1867-1894 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Pasal 138-147 RV. Pada dasarnya di dalam persoalan perdata (hibah), alat bukti yang berbentuk tulisan itu merupakan alat bukti yang diutamakan atau merupakan alat bukti yang nomor satu jika dibandingkan dengan alat-alat bukti lainnya.

Dengan demikian, alat bukti surat merupakan alat bukti pertama dan utama. Dikatakan pertama oleh karena alat bukti surat gradasinya disebut pertama dibandingkan dengan alat bukti lainnya sedangkan dikatakan utama oleh karena dalam hukum perdata (hibah) yang dicari adalah kebenaran formal. Maka alat bukti surat memang sengaja dibuat untuk dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian utama.

## **6. Fungsi Akta Hibah**

Di dalam hukum, akta mempunyai berbagai macam fungsi, antara lain:

- a. Syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum.

Suatu akta yang dimaksudkan dengan mempunyai fungsi sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum adalah bahwa dengan tidak adanya atau tidak dibuatnya akta, maka berarti perbuatan hukum itu tidak terjadi. Dalam hal ini diambilkan contoh sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1681, Pasal 1682, Pasal 1683 (tentang cara

menghibahkan), Pasal 1945 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (tentang sumpah di muka hakim) untuk akta otentik, sedangkan untuk akta di bawah tangan seperti halnya dalam Pasal 1610 (tentang pemborongan kerja), Pasal 1767 (tentang peminjaman uang dengan bunga), Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (tentang perdamaian) jadi akta disini maksudnya digunakan untuk lengkapnya suatu perbuatan hukum.

b. Sebagai alat pembuktian.

Fungsi suatu akta sebagai alat pembuktian dimaksudkan bahwa dengan tidak adanya atau tidak dibuatnya akta, maka berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat terbukti adanya. Dalam hal ini dapat diambil contoh dalam Pasal 1681, 1682, 1683 (tentang cara menghibahkan) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jadi disini akta memang dibuat untuk alat pembuktian di kemudian hari.

Dari definisi yang telah diketengahkan di muka jelas bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnyanya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari (Sudarsono, 1994).

Seperti telah disinggung di atas bahwa fungsi akta yang paling penting di dalam hukum adalah akta sebagai alat pembuktian, maka daya pembuktian atau kekuatan pembuktian akta akan dapat dibedakan ke dalam tiga macam, yaitu :

a. Kekuatan Pembuktian Lahir (pihak ketiga)

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, apa yang tampak pada lahirnya: yaitu bahwa surat yang tampaknya (dari lahir) seperti akta, dianggap (mempunyai kekuatan) seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya. Jadi surat itu harus diperlakukan seperti akta, kecuali ketidakotentikan akta itu dapat dibuktikan oleh pihak lain. Misalnya dapat dibuktikan bahwa tanda tangan yang di dalam akta dipalsukan. Dengan demikian berarti pembuktiannya bersumber pada kenyataan.

b. Kekuatan Pembuktian Formil

Kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya ada pertanyaan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu. Kekuatan pembuktian ini memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta. Misalnya antara A dan B yang melakukan hibah, mengakui bahwa tanda tangan yang tertera dalam akta itu benar jadi pengakuan mengenai isi dari pernyataan itu. Atau dalam hal ini menyangkut pertanyaan, para pihak yang "benarkah bahwa ada pernyataan menandatangani"?

Dengan demikian berarti pembuktiannya bersumber atas kebiasaan dalam masyarakat, bahwa orang menandatangani suatu surat itu untuk menerangkan bahwa hal-hal yang tercantum di atas tanda tangan tersebut adalah keterangannya.

c. Kekuatan Pembuktian Material

Kekuatan pembuktian material yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benarbenar telah terjadi. Jadi memberi kepastian tentang materi akta. Misalnya A dan B mengakui bahwa benar hibah (peristiwa hukum) itu telah terjadi. Dengan demikian berarti pembuktiannya bersumber pada keinginan agar orang lain menganggap isi keterangannya dan untuk siapa isi keterangan itu berlaku, sebagai benar dan bertujuan untuk mengadakan bukti buat dirinya sendiri. Maka dari sudut kekuatan pembuktian material, suatu akta hanya memberikan bukti terhadap si penanda tangan. Seperti halnya surat yang berlaku timbal balik juga membuktikan terhadap dirinya sendiri dari masing-masing si penanda tangan.

#### 1) Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Di dalam Pasal 165 HIR (Pasal 1870 dan 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dikemukakan bahwa akta otentik itu sebagai alat pembuktian yang sempurna) bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik yang merupakan bukti yang lengkap (mengikat) berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar, selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

a) Kekuatan pembuktian lahir akta otentik

Kekuatan pembuktian lahir dari akta, yaitu bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta otentik, diterima atau dianggap seperti akta dan diperlakukan sebagai akta otentik terhadap setiap orang sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

b) Kekuatan pembuktian formal akta otentik

Kekuatan pembuktian lahir dari akta, yaitu bahwa biasanya orang menandatangani suatu surat itu untuk menerangkan bahwa hal-hal yang tersebut di atas tanda tangannya adalah benar keterangannya. Karena bukan (notaris) untuk menjadi tugas pegawai umum menyelidiki kebenaran dari keterangan para penghadap yang dituliskan dalam akta. Maka dalam akta otentik yang berupa akta para pihak, apabila tanda tangan para penanda tangan telah diakui kebenarannya, berarti bahwa hal-hal yang tertulis dan telah diterangkan di atas tanda tangan para pihak adalah membuktikan terhadap setiap orang. Dan juga dalam akta otentik yang berupa akta berita acara, bahwa keterangan pegawai umum (notaris) itu adalah satu-satunya keterangan yang diberikan dan ditandatangani. Jadi dalam hal ini yang telah pasti adalah tentang tanggal dan tempat akta dibuat serta keaslian tanda tangan, yang berlaku terhadap setiap orang. Dengan demikian maka kedua akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian formal.

c) Kekuatan pembuktian material akta otentik

Kekuatan pembuktian material dari akta, yaitu keinginan agar orang lain menganggap bahwa apa yang menjadi isi keterangan dan untuk siapa isi akta itu berlaku sebagai benar dan bertujuan untuk mengadakan bukti buat dirinya sendiri. Dengan kata lain, keinginan agar orang lain menganggap bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta adalah benar telah terjadi. Maka dalam akta otentik yang berupa akta para pihak, isi keterangan yang tercantum dalam akta hanya berlaku benar terhadap orang yang memberikan keterangan itu dan untuk keuntungan orang, untuk kepentingan siapa akta itu diberikan. Sedangkan terhadap pihak lain keterangan tersebut merupakan daya pembuktian bebas dalam arti kekuatan pembuktiannya diserahkan kepada pertimbangan hakim. Sedangkan untuk akta otentik yang berupa akta berita acara, karena akta tersebut berisikan keterangan yang diberikan dengan pasti oleh pegawai umum saja (berdasarkan apa-apa yang terjadi, dilihat, dan didengar), dianggap benar isi keterangan tersebut, maka berarti berlaku terhadap setiap orang. Dengan demikian maka akta ini mempunyai kekuatan pembuktian material.

2) Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan

Menurut ketentuan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika akta di bawah tangan tanda tangannya diakui oleh

orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang lengkap (seperti kekuatan pembuktian dalam akta otentik) terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya. Tentang pengakuan tanda tangan apabila dikemukakan di muka hakim, menurut Wirjono Prodjodikoro pengakuan itu berbunyi: "tanda tangan ini betul tanda tangan saya dan isi tulisan adalah benar".

a) Kekuatan pembuktian lahir akta di bawah tangan

Menurut Pasal 1876 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seseorang yang kepadanya dimajukan akta di bawah tangan, diwajibkan mengakui atau memungkiri tanda tangannya. Sedangkan terhadap ahli waris cukup dengan menerangkan bahwa ia tidak mengakui tulisan atau tanda tangan tersebut. Apabila tanda tangan tersebut diingkari atau tidak diakui oleh ahli warisnya, maka menurut Pasal 1877 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hakim harus memerintahkan agar kebenaran akta tersebut diperiksa di muka pengadilan. Sebaliknya apabila tanda tangan itu hendak dipakai maka akta tersebut dapat mempunyai alat pembuktian kekuatan yang lengkap terhadap para pihak yang bersangkutan, akan tetapi terhadap pihak lain, pembuktiannya adalah bebas, dalam arti bergantung kepada penilaian hakim. Dengan adanya pengakuan terhadap tanda

tangan berarti bahwa keterangan akta yang tercantum di atas tanda tangan tersebut diakui pula. Hal ini dapat kita mengerti, karena biasanya seseorang yang menandatangani sesuatu surat itu untuk menjelaskan bahwa keterangan yang tercantum di atas tanda tangan adalah benar keterangannya. Karena ada kemungkinan bahwa tanda dalam akta di bawah tangan tidak diakui atau diingkari, maka akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan bukti lahir.

b) Kekuatan pembuktian formal akta di bawah tangan

Seperti yang telah diterangkan pada kekuatan pembuktian luar akta di bawah tangan, yaitu apabila tanda tangan pada akta diakui berarti bahwa pernyataan yang tercantum di atas tanda tangan tersebut diakui pula, maka di sini telah pasti terhadap setiap orang bahwa pernyataan yang ada di atas tanda tangan itu adalah pernyataan si penanda tangan. Jadi akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian formal.

c) Kekuatan pembuktian material akta di bawah tangan

Disini juga menyangkut ketentuan Pasal 1875 Kitab Hukum Perdata yang telah Undang-Undang dikemukakan di atas dan secara singkat dapat dikatakan bahwa diakuinya tanda tangan pada akta di bawah tangan berarti akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian lengkap. Jadi berarti bahwa isi keterangan akta tersebut berlaku pula sebagai benar terhadap si pembuat dan

untuk siapa pernyataan itu dibuat. Dengan demikian akta di bawah tangan hanya memberikan pembuktian material yang cukup terhadap orang untuk siapa pernyataan itu diberikan (kepada siapa si penanda tangan akta hendak memberikan bukti). Sedangkan terhadap pihak lainnya kekuatan pembuktiannya adalah bergantung kepada penilaian hakim (bukti bebas).

Fungsi dari akta hibah adalah sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum, sebagai alat pembuktian dan sebagai alat pembuktian satu-satunya (Pitlo, 1978). Suatu akta hibah dapat memenuhi sekaligus lebih dari satu fungsi (seperti dikatakan tadi semuanya ada tiga fungsi). Akta di bawah tangan atau akta formalitatis causa (sebagai syarat pokok) mempunyai juga daya pembuktian, dan akta hibah yang ditentukan sebagai satu-satunya alat bukti hibah tentu saja mempunyai daya pembuktian.

## **7. Pembatalan Akta Hibah**

Suatu penghibahan sebagaimana halnya dengan suatu perjanjian pada umumnya, tidak dapat di tarik kembali secara sepihak namun Undang-Undang memberikan persetujuan pihak lawan, kemungkinan bagi si pemberi hibah untuk dalam hal-hal tertentu menarik kembali atau menghapuskan hibah yang telah diberikan kepada orang lain. Demikian seperti yang sudah disebutkan di dalam Pasal 1688 Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata tentang penarikan kembali dan penghapusan hibah, berupa 3 (tiga) hal sebagai berikut:

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

Penghapusan hibah dilakukan dengan menyatakan kehendaknya kepada si penerima hibah disertai penuntutan kembali barang-barang yang telah dihibahkan dan apabila itu tidak dipenuhi secara sukarela, maka penuntutan kembali barang-barang itu diajukan kepada pihak pengadilan. Mengenai penarikan kembali hibah, jika si pemberi hibah sudah menyerahkan barangnya dan si penerima hibah menuntut kembali barang tersebut maka si penerima hibah diwajibkan mengembalikan barang yang dihibahkan tersebut dengan hasil-hasilnya terhitung mulai diajukannya gugatan atau jika barang yang sudah dijualnya mengembalikan harganya pada waktu dimasukkannya gugatan, dan disertai hasil-hasil sejak saat itu. Selain itu, si penerima hibah diwajibkan memberikan ganti rugi kepada si pemberi hibah untuk hipotik-hipotik dan beban-beban lainnya yang telah diletakkan olehnya di atas benda-benda tidak bergerak, juga sebelum gugatan dimasukkan (Pitlo, 1978).

Pencabutan dan pembatalan hibah ini, hanya dapat dimintakan oleh penghibah dengan jalan menuntut pembatalan hibah yang diajukan ke pengadilan agar hibah yang telah diberikan itu dibatalkan dan dikembalikan kepadanya. Tuntutan hukum tersebut, gugat dengan lewat waktu 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 benda yang dihibahkan itu adalah miliknya sendiri. Jika sebelumnya tuntutan ini sudah diajukan oleh penghibah atau jika penghibah itu telah meninggal dunia dalam waktu satu tahun setelah terjadinya peristiwa yang ditiadakan.

### **C. Tinjauan Umum Kepastian Hukum**

#### **1. Definisi Kepastian Umum**

Dalam menjelaskan kepastian hukum ini maka perlu kiranya penulis menyampaikan bahwa hal itu didasarkan pada adanya pendapat dari Gustav Radbruch bahwa hukum memiliki keharusan untuk memuat tiga nilai dasar dimana dalam bukunya menuliskan bahwasannya dalam hukum terdapat tiga nilai dasar yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*) dimana dalam kepastian hukum membahas dari sudut yuridis, keadilan hukum (*gerechtigkeit*) dimana dalam keadilan hukum membahas sudut filosofis sebagaimana keadilan adalah persamaan hak bagi semua orang yang memiliki urusan di ranah pengadilan, dan kemanfaatan hukum (*zweckmassigkeit*) dimana dalam kemanfaatan hukum membahas mengenai

utility atau nilai guna (Rahardjo, 2014). Dalam hal ini dari ketiga hal yang telah disebutkan tersebut memiliki perannya sendiri-sendiri dimana dalam hal kepastian hukum harus dipenuhi terlebih dahulu karena dalam kepastian hukum melihat dari segi yuridis sebelum memberikan keadilan hukum bagi seseorang dan kemanfaatan hukum yang menciptakan nilai guna, maka dari itu penulis disini dalam penelitiannya akan condong dan fokus pada kepastian hukum namun tetap akan menjelaskan keadilan dan kemanfaatan hukum secara umum.

Kepastian sendiri secara etimologis intinya berasal dari kata pasti dimana memiliki pengertian tidak dapat dirubah (Purwadarminta, 2006). Selain itu juga memiliki pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang pada dasarnya kepastian sendiri adalah dalam hal suatu kondisi yang pasti, seyogyanya hukum juga begitu harus pasti. Selain itu juga dapat dilihat dengan peraturan perundangan yang diciptakan secara pasti dengan begitu akan mengakomodir dengan jelas dan masuk akal (Kansil, 2009). Kepastian sendiri dapat dilihat dengan peraturan perundang-undangan karena kepastian merupakan suatu bentuk penelitian normatif.

Selain Gustav Radbruch, Jan M. Otto pun turut berpendapat mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut :

- a. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.

- b. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- c. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
- d. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum (Soeroso, 2015).
- e. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat.

Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.

Menurut pendapat dari Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Jan M. Otto pun berpendapat, bahwa hukum haruslah ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat.

Berbeda pendapat dengan Gustav Radbruch yang mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah salah satu dari tujuan hukum, Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.

Sudikno pun menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda (Marzuki, 2008).

Sehingga, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya. Maka dari itu, masyarakat pun dapat memastikan bahwa

hukum yang ada dan tercantum dapat dilaksanakan. Dalam memahami nilai-nilai dari kepastian hukum, maka ada hal yang harus diperhatikan yaitu, bahwa nilai tersebut memiliki relasi yang erat dengan instrumen hukum positif serta peranan negara dalam melakukan aktualisasi pada hukum positif tersebut.

Nusrhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan dalam kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan beberapa persyaratan yang berhubungan dengan struktur internal dalam norma hukum itu sendiri.

Dalam asas kepastian hukum ketika peraturan perundang-undangan tersebut diciptakan serta diundangkan dengan memerhatikan dan mempertimbangkan asas kepastian hukum maka akan terwujud suatu aturan yang jelas, masuk akal atau logis dan nantinya tidak akan terjadi keraguan yang menimbulkan multitafsir yang akan berbenturan dengan berbagai norma atau peraturan yang ada serta sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 yang berisi mengenai pembentukan peraturan perundang-undangan Pasal 6 huruf i yang pada intinya menyatakan bahwa isi daripada muatan dalam peraturan perundangan harus mencerminkan asas kepastian hukum, maka dengan adanya asas kepastian hukum peraturan-peraturan itu dapat menjadi suatu batasan bagi masyarakat dalam melakukan suatu hal tindakan dari satu orang terhadap orang yang lainnya (Marzuki, 2014). Adanya batasan di dalam suatu peraturan hukum artinya tidak boleh mengandung substansi yang cenderung mengarah dan memiliki banyak

makna atau biasa penulis menyebut multitafsir jika dikorelasikan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang lainnya atau suatu norma lainnya yang berlaku.

Adapun pendapat para ahli yang digunakan penulis untuk dijadikan dasar berfikir dan referensi yaitu teori yang dikemukakan Gustav Radbruch yaitu beliau mengatakan bahwasannya pada intinya dalam asas kepastian hukum yakni suatu yang sangat mendasar dimana hukum harus positif, dilaksanakan dan dipatuhi (Notohamidjojo, 2011). Maksud dari pernyataan beliau adalah asas kepastian hukum adalah hal yang mendasar dalam kehidupan masyarakat dimana hukum tersebut harus mengandung hak-hak individu atau kelompok secara merata yang akan diberlakukan dalam suatu waktu dan tempat tertentu sehingga tujuan dari kepastian hukum nantinya dapat tercapai dan dapat diterima serta menjamin kepastian hukum di tengah-tengah kehidupan masyarakat.

Gustav Radbruch juga mengatakan bahwasannya asas kepastian hukum itu memiliki empat faktor yakni :

- a. Faktor berupa perundangan yang bersifat positif (*gesetzliches Recht*).
- b. Didasarkan pada fakta (*tatsachen*)
- c. Fakta dalam suatu kejadian perlu dijelaskan dan diuraikan secara benar supaya tidak menimbulkan kesalahan pada saat dipahami dan dijalankan.

d. Merupakan hukum positif jadi tidak mudah dirubah (Notohamidjojo, 2011).

Faktor-faktor diatas tentu tidak bisa terlepas dengan asas kepastian hukum jika ditinjau dan dipahami secara seksama, dalam empat faktor tersebut memiliki korelasi yang saling berkaitan, pada poin yang pertama perundang-undangan memiliki sifat yang positif dimana dimaksudkan setelah melihat suatu peraturan perundang-undangan juga harus bisa didasarkan pada fakta suatu kejadian dan tidak hanya berhenti pada poin tersebut namun korelasi masih berlaku pada poin selanjutnya dimana setelah fakta ditemukan tentu harus dijelaskan dan diuraikan secara komprehensif sehingga hukum positif tersebut tidak dapat diubah-ubah.

Tidak hanya Gustav Radbruch namun ada pendapat kedua yang juga disampaikan oleh Utrecht dimana beliau mengatakan bahwasannya asas kepastian hukum memiliki 2 definisi yakni :

- a. Ada suatu peraturan yang memiliki sifat umum yang membuat seseorang tahu perbuatan apa dan bagaimana yang boleh/tidak boleh dilakukan.
- b. Ada suatu keamanan hukum bagi seseorang dari tindak kesewenangan pemerintah.

Dengan adanya penjelasan diatas tersebut maka seseorang dapat tahu apa saja yang dapat dan tidak dapat dibebankan atau dikenakan oleh negara kepada individu (Syahrani, 1999). Secara tidak langsung kedua definisi Utrecht memiliki hubungan dimana dengan adanya asas tersebut orang akan

mengetahui perbuatan yang diperbolehkan serta dilarang dan ketika seseorang tahu klasifikasi perbuatan yang diperbolehkan dan perbuatan yang dilarang maka nantinya tujuan kepastian hukum akan tercipta suatu keamanan hukum bagi suatu individu terhadap siapapun.

Pendapat ketiga diutarakan oleh Van Apeldoorn dimana beliau menyatakan bahwasannya asas kepastian hukum sendiri diklasifikasikan ke dalam 2 bagian yang pertama yaitu mengenai proses pembentukannya yang konkret dan cepat dalam hal ini yang dimaksud adalah para pencari keadilan atau masyarakat pada umumnya dan yang kedua adalah hukum harus memiliki batasan secara menyeluruh (Sidharta, 2006). Penjelasan mengenai pendapat beliau pada poin pertama dimaksudkan dalam asas kepastian hukum mengenai proses pembentukannya harus mengutamakan masyarakat pada umumnya dan ketika masyarakat memerlukan kepastian hukum maka hukum itu telah ada dan dapat menjamin masyarakat tersebut karena proses pembentukannya yang konkret dan cepat selanjutnya pada poin kedua menjadi pengingat dalam poin pertama dimana meskipun proses pembentukannya yang konkret dan cepat namun hukum atau pengaturan tersebut harus tetap memiliki batasan-batasan secara jelas, batasan disini dimaksudkan terkait batasan pemahaman dan penerapan dari pengaturan tersebut.

Maka dari pemaparan dan penjelasan teori dari asas kepastian hukum diatas adanya asas tersebut maka segala bentuk perbuatan yang dilakukan oleh seseorang dapat terjamin karena orang akan tahu mana yang dapat dan

tidak dapat dilakukan (Marzuki, 2008). Dalam hal ini juga dapat digunakan landasan berfikir oleh penulis untuk membantu penulis dalam menjawab dan menjelaskan dalam kepastian hukum dalam unsur subyektif dan obyektif.

## **2. Pengaturan Terkait Kepastian Hukum**

Kepastian hukum secara umum telah diatur dalam UUD 1945 pada Pasal 28D ayat (1) pada intinya mengatakan tiap warga Negara Republik Indonesia memiliki hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Dalam pengaturan diatas tentu memerlukan perwujudan yang idealnya perwujudan tersebut berupa rumusan-rumusan norma tidak hanya berupa uraian-uraian dalam bentuk pernyataan (Kelsen & Somardi, 2007). Berbicara mengenai kepastian hukum sendiri merupakan suatu perwujudan dari penerapan yaitu asas legalitas, dimana asas legalitas sendiri dijelaskan di dalam Pasal 1 ayat (1) KUHP menyatakan pada intinya tidak ada tindak pidana yang dapat dipidana kecuali berdasarkan ketentuan hukum pidana yang telah ada sebelum tindak pidana itu dilakukan.

Hemat penulis asas legalitas merupakan fundamental atau dasar dalam hukum pidana karena sangat penting dan vital dalam menentukan peraturan hukum pidana dapat diterapkan pada kejahatan yang dilakukan. Jika ada tindak pidana, itu bisa dilihat dalam peraturan apakah suda terdapat aturan yang mengatur tentang tindak pidana yang terjadi pada saat itu. Hal ini berhubungan dan berkaitan dengan asas *lex certa* (asas yang digunakan di

dalam hukum harus jelas), asas *lex stricaar* (asas yang digunakan di dalam hukum harus tanpa samar-samar) dan asas *lex scripta* (asas yang digunakan di dalam hukum harus tertulis dalam suatu perundang-undangan).

Ahli hukum juga menyampaikan pendapatnya mengenai asas legalitas salah satunya yaitu Moeljatno dimana beliau mengatakan bahwasannya di dalam asas legalitas memiliki persamaan seperti yang dijelaskan KUHP (Moeljatno, 2008).

Penyataan dari Moeljatno pada poin pertama telah mengacu pada pasal 1 ayat (1) KUHP namun penjelasan kedua dan ketiga beliau lebih menekankan serta menjelaskan lebih detail mengenai asas legalitas dimana pada poin pengertian kedua jika terjadi suatu tindak pidana maka untuk menentukan perbuatan pidana haruslah sesuai fakta dan tidak bisa di analogikan dan pengertian pada poin ketiga lebih menguatkan pada pengertian kedua dimana pada poin ketiga beliau mengatakan ketentuan hukum pidana tidak berlaku surut dimana memiliki pengertian yaitu Jika hukum berubah setelah kejahatan dilakukan, ketentuan yang paling menguntungkan akan berlaku untuk terdakwa dalam atau sering disebut asas retroaktif dimana kembali pada poin adanya larangan keberlakuan surut ini semata-mata hanya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

Perwujudan suatu peraturan perundang-undangan tidak hanya sebatas dalam bentuk pernyataan namun tetap harus terdapat rumusan-rumusan norma yang digunakan dalam perwujudan suatu peraturan khususnya disini

yaitu pasal 28D ayat (1) yang nantinya hasil dari rumusan norma tersebut dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat secara jelas tanpa mengurangi hak dan kewajibannya sebagai warga negara.

Jadi hemat penulis jika dilihat penjelasan dan penguraian alur berfikir pengaturan terkait kepastian hukum ringkasnya harus dilakukan melalui tahapan rumusan norma yang matang serta mengandung kewajiban hukum yang bersifat terukur agar kepastian hukum benar-benar tercapai sebagai wujud penjelawatanan dari pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

### **3. Bentuk-Bentuk Kepastian Hukum**

Dalam bentuk-bentuk mengenai kepastian hukum sendiri disini penulis menggunakan pendapat ahli yaitu Apeldoorn dimana beliau menyampaikan dalam bentuk kepastian hukum dapat dibagi menjadi dua aspek yaitu :

- a. Proses pembuatan dalam kepastian hukum harus bersifat jelas atau detail, pada hal ini ketika dilakukannya pembentukan peraturan hukum harus disesuaikan dengan kenyataan dan dapat menanggapi isu-isu dengan cepat.

- b. Sebagai keamanan hukum yang harus dipastikan terlindungi, dapat diartikan bahwasanya dengan adanya peraturan yang jelas dan memiliki batasan yang jelas maka hukum akan memberikan keamanan yang akan melindungi masyarakat yang akan tercipta kepastian hukum.

Jika memilah konsep daripada bentuk positivisme yang dijabarkan bahwasanya pada aturan hukum haruslah menaruh batasan secara menyeluruh. Artinya dalam rumusan pasal dalam suatu peraturan khususnya disini Pasal 27 ayat (3) UU Nomor 19 Tahun 2016 Atas Perubahan ITE harus memiliki batasan secara menyeluruh mengenai rumusan pasalnya.

### **BAB III**

#### **PROSES PELAKSANAAN HIBAH DI DAERAH KECAMATAN BOJONGLOA KALER DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997**

##### **A. Sejarah dan Berdirinya Masjid Al-Ikrom Gang Babakan Rahayu Bojongloa Kaler Kota Bandung**

###### **1. Sejarah Masjid Al-Ikrom**

###### **a. Sejarah Awal Masjid Al-Ikrom**

Masjid Al-Ikrom dahulunya merupakan sebuah tajug yang didirikan pada tahun 1970 yang dibangun di atas tanah wakaf dari Bapak Idin Abdurohim seluas 21 M2, yang bangunannya dibuatkan atap berbentuk pyramidal dan berlapis. Bapak Idin Abdurohim mewakafkan tanahnya tersebut pada tahun 2014 sekaligus sebagai pendiri awal Masjid Al-Ikrom yang dibantu tokoh agama dan masyarakat setempat dalam pengurusannya. Terdapat kegiatan-kegiatan serta peran musholla ketika itu diantaranya adalah untuk kemaslahatan masyarakat dan umat dengan adanya aktivitas pengajian atau ceramah dalam memperingati hari besar umat agama Islam dengan mengundang seorang tokoh agama atau kiyai.

###### **b. Awal Berdirinya Masjid Al-Ikrom**

Setelah diwakafkannya bangunan tajug atau tanah seluas 21 M2 milik Bapak Idin Abdurohim pada tahun 2014, untuk membangun Masjid di atas tanah tersebut, kemudian salah seorang warga setempat yaitu H. Dede Suprpto membeli tanah tambahan yang tepat berada disamping Masjid

dengan niat untuk Wakaf, sehingga bangunan masjid menjadi luas dan biaya Pembangunan tersebut ditanggung secara pribadi dan tidak luput masyarakat setempat berbondong untuk ikut andil dalam membangun Masjid Al-Ikrom baik berupa materil maupun immaterial. Adapun bangunan tersebut berlantaikan keramik, dinding semen beratapkan cor beton dan ditambah dengan sebuah kubah di atas. Bangunan masjid terdiri dari 2 lantai, lantai pertama biasa digunakan untuk sholat dan pengajian mingguan, dan lantai kedua pun digunakan untuk sholat juga yang biasa digunakan pada saat solat jumat yang membutuhkan kapasitas lebih banyak.

## **2. Kondisi Umum Masyarakat Gang Babakan Rahayu Bojongloa Kaler**

Masyarakat di sekitar Masjid Al-Ikrom mayoritas adalah beragama Islam. Masyarakat di sekitar Masjid Al-Ikrom mengadakan kegiatan peribadatan dalam Masjid Al-Ikrom seperti ibadah shalat lima waktu, shalat jumat, majelis ta'lim. Sebagai masjid jami', Masjid Al-Ikrom menjadi pusat kegiatan dan kajian keagamaan yang berperan dalam pembinaan iman dan taqwa atau pembinaan akhlaq, adapun kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

### **a. Majelis Ta'lim**

Pada majelis Ta'lim masjid jami Al-Ikrom terdapat pengajian ibu-ibu yang menjadi rutinitas mingguan, biasanya pengajian ini dilaksanakan dua kali seminggu yaitu setiap hari Kamis dan Jum'at. Pada hari Kamis dilakukan pada jam 18.00 dan untuk hari Jum'at dilakukan pada jam 12.00,

acara yang biasa dilakukan pada pengajian ini diawali dengan pembacaan surat Yaasin dan tahlil, kemudian Dzikir Taubat, yang di akhiri dengan tausiyah singkat. Pengajian tersebut tidak hanya dihadiri oleh jama'ah ibu-ibu saja, bahkan bapak-bapak dan anak-anak remaja turut hadir dalam pengajian ini.

#### **b. Tahlilan**

Tahlilan merupakan sebuah upacara selamat yang dilakukan oleh umat Islam, kebanyakan di Indonesia untuk memperingati dan mendoakan orang yang telah meninggal yang biasanya dilakukan pada hari pertama kematian hingga hari ketujuh, dan selanjutnya dilakukan pada hari ke-40, ke-100 bahkan sampai ke-1000 hari kematian. Kata “tahlil” sendiri berasal dari kata Hallala yuhallilu dalam bahasa Arab berarti mengesahkan Allah, dalam arti kata berzikir dengan cara mengucapkan kalimat tauhid, yaitu kalimat “laa ilaaha illallah” yang berarti: “tiada Tuhan selain Allah”. Dalam prakteknya kata tahlil ditambah akhiran “an” yang dalam tradisi Islam melayu terutama yang bermazhab Assyafi'iyah berisikan zikir-zikir tidak hanya kalimat tahlil akan tetapi juga ada kalimat tahmid, tasbih dan takbir.

### **3. Susunan Pengurus DKM Masjid Al-Ikrom**

- a. Pembina : Asep Kurniawan
- b. Ketua : Abas Sopian
- c. Wakil Ketua : Ahmad Sulaeman
- d. Sekretaris 1 : Asep Mustopa
- e. Sekretaris 2 : Farhan

- f. Bendahara 1 : Hj. Yuyu Yuningsih
  - g. Bendahara 2 : Sutarno
  - h. Bidang Dakwah dan Ibadah : Ramdan Sukanda
  - i. Bidang Sosial Kemasyarakatan : Beti Nurbaeti
  - j. Bidang Pendidikan : Iim Rohimah
  - k. Bidang Pemberdayaan ZISWAF : Dedi Kurniawan
  - l. Bidang Perlengkapan dan Pemeliharaan : Ahmad Hidayat
  - m. Bidang Muslimah : Imas Masriah
4. Tugas dan Fungsi Kepengurusan DKM Masjid Al-Ikrom

a. Pembina

Pembina merupakan dewan pertimbangan serta pengawas kegiatan mesjid dengan tugas pokok :

- 1) Memberikan pertimbangan-pertimbangan dalam penyelenggaraan organisasi DKM.
- 2) Memberikan saran dan masukan kepada pengurus DKM atas kegiatan strategis penyelenggaraan kegiatan DKM Al Ikrom
- 3) Melakukan pengawasan dalam penyelenggaraan kegiatan sesuai dengan kaidah organisasi DKM yang sehat serta penyelenggaraan ibadah dan dakwah sesuai dengan kaidah syariah Islam.

b. Ketua

Memimpin jalannya organisasi DKM Al Ikrom secara keseluruhan dalam penyelenggaraan, serta melakukan upaya-upaya untuk peningkatan kualitas dan kuantitas jamaah, bertindak untuk dan atas

nama DKM Al Ikrom dalam melakukan hubungan ke luar organisasi baik kepada instansi pemerintah, Dewan Dakwah, MUI dan para pemangku kepentingan lainnya.

Dalam melaksanakan kegiatan, mempunyai tugas sebagai berikut :

- 1) Perencanaan dan penyusunan program kerja tahunan serta perencanaan untuk kegiatan pada momentum hari besar Islam.
- 2) Pengorganisir segala sumber daya yang dimiliki masjid Al Ikrom termasuk sumber daya jamaah dan staf DKM dalam menjalankan berbagai kegiatan Keagamaan
- 3) Memberi arahan dan petunjuk sesuai dengan bidangnya untuk melakukan kegiatan kemakmuran masjid sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.
- 4) Penyelenggara kegiatan dakwah syiar Islam dan pelayanan jamaah sehari-hari maupun dalam momentum hari besar islam.
- 5) Penyelenggara pendidikan dan pembinaan rohani kepada Jamaah.
- 6) Penyelenggara pemeliharaan, pembangunan Sarana Prasarana secara keseluruhan serta mengelola keuangan masjid dari donatur tetap dan donatur tidak tetap termasuk ZISWAF.
- 7) Pengawasan atas keamanan dan ketertiban kegiatan masjid secara keseluruhan termasuk pencegah terhadap tindakan-tindakan yang dapat merusak citra masjid dan umat Islam.
- 8) Melaporkan seluruh perkembangan, program masjid dan bertanggung jawab kepada Jamaah melalui rapat forum jamaah.

c. Wakil Ketua

Membantu Ketua DKM dalam memimpin, mengkoordinasikan, merencanakan, melaksanakan dan mengevaluasi program kerja dan kegiatan DKM untuk meningkatkan pelayanan ibadah, dakwah dan syiar Islam.

Dalam melaksanakan kegiatan, mempunyai tugas sebagai berikut :

- 1) Pelaksanaan tugas membantu pengkoordinasian, perencanaan, pelaksanaan, dan evaluasi program kerja dan kegiatan.
- 2) Pelaksanaan tugas bersama Ketua DKM meningkatkan pelayanan ibadah, dakwah, dan syiar Islam.
- 3) Mewakili pelaksanaan tugas-tugas Ketua DKM apabila Ketua DKM memandatkan atau berhalangan.
- 4) Mewakili Ketua DKM dalam beberapa kegiatan di dalam dan diluar yang berkaitan dengan kegiatan.
- 5) Bersama Ketua DKM merumuskan rencana program kerja dan anggaran.
- 6) Bersama Ketua DKM melaksanakan program kerja dan kegiatan.
- 7) Bersama Ketua DKM melaksanakan evaluasi dan melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan
- 8) Melaksanakan tugas lain sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.

d. Sekretaris

Membantu Ketua DKM, yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan program kesekretariatan dan pengelolaan administrasi organisasi.

Melaksanakan kegiatan organisasi antara lain:

- 1) Mengatur dan mengelola tugas kesekretariatan organisasi secara umum.
- 2) Mengkoordinasikan penyusunan rencana kerja dan kegiatan DKM Al Ikrom.
- 3) Membuat surat resmi yang dikeluarkan DKM Al Ikrom.
- 4) Menerima, mencatat, dan mengarsipkan surat masuk dan keluar.
- 5) Memberikan pelayanan administratif untuk seluruh bidang.
- 6) Memberikan laporan bidang kesekretariatan kepada Ketua DKM.
- 7) Menjadi notulen dalam setiap musyawarah yang dipimpin oleh Ketua

e. Bendahara

Membantu Ketua DKM, bertanggung jawab dalam pengelolaan keuangan organisasi. Melaksanakan kegiatan organisasi antara lain:

- 1) Menyimpan, mengelola dan membukukan keuangan Organisasi.
- 2) Mengendalikan dan menertibkan pelaksanaan anggaran belanja masjid dengan ketentuan peraturan akuntansi keuangan.
- 3) Mengeluarkan uang sesuai keperluan dan kebutuhan berdasarkan persetujuan
- 4) Ketua DKM.
- 5) Menyimpan bukti penerimaan dan pengeluaran keuangan organisasi

- 6) Membuat laporan keuangan secara rutin/periodik maupun insidental kepada publik jamaah secara terbuka/transparan.
- 7) Membuka Rekening Bank untuk penyimpanan dan pengeluaran uang ditandatangani bersama Ketua.
- 8) Melaporkan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugas atau kegiatan kepada Ketua DKM.

f. Bidang Dakwah dan Ibadah

Membantu Ketua DKM, yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan program dakwah dan pembinaan jama'ah. Melaksanakan kegiatan organisasi antara lain:

- 1) Merencanakan, mengatur dan menyelenggarakan kegiatan-kegiatan dakwah dan pembinaan jama'ah.
- 2) Menyenggarakan Kegiatan-kegiatan untuk meningkatkan , keilmuan dan ketagwaan Jama'ah.
- 3) Mengatur penyelenggaraan ibadah Shalat Jum'at, termasuk membuat jadwal imam dan khotib.
- 4) Mengatur pelaksanaan kegiatan pengalihan yang diselenggarakan di Masjid Al Ikrom.
- 5) Mengatur pelaksanaan ibadah sholat harian termasuk membuat jadwal imam rawatib:
- 6) Memotivasi jamaah dalam memakmurkan masjid dengan menyelenggarakan kegiatan ibadah khususnya sholat dan kegiatan lainnya.

7) Melaporkan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugas kepada DKM.

g. Bidang Sosial Kemasyarakatan

Membantu Ketua DKM, bertanggung jawab dalam pelaksanaan Program Kerja sosial dan kesejahteraan ummat. Melaksanakan kegiatan organisasi antara lain:

- 1) Merencanakan, mengatur dan menyelenggarakan kegiatan-kegiatan yang bersifat sosial atau kemasyarakatan.
- 2) Membantu jama'ah dalam mengurus atau menanggulangi musibah dan kematian.
- 3) Melaporkan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugas kepada Ketua DKM.

h. Bidang Pendidikan

Membantu Ketua DKM, bertanggung jawab dalam pelaksanaan Program Kerja Pendidikan dan Pelatihan. Melaksanakan kegiatan organisasi antara lain:

- 1) Merencanakan, mengatur dan menyelenggarakan kegiatan-kegiatan untuk meningkatkan keilmuan dan keterampilan jama'ah, baik anak-anak, remaja maupun orang tua
- 2) Merencanakan, mengatur, membina dan menyelenggarakan organisasi Remaja Masjid.

- 3) Menyelenggarakan kegiatan peningkatan keimanan, keilmuan, keterampilan dan kemasjidan bagi anggota dan Pengurus Remaja Masjid.
- 4) Membina dan mengelola laman Pendidikan Al Quraan (TPQ).
- 5) Membina, meyenggarakan dan mengelola Majalah Dinding.
- 6) Membina, meyenggarakan dan mengella Majalan Perputakaan.
- 7) Melaporkan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugas kepada Ketua DKM.

i. Bidang Pemberdayaan ZISWAF

Membantu Ketua DKM, bertanggung jawab dalam Program pemberdayaan Zakat, infaq, Shodaqah dan Wakaf jama'ah.

Melaksanakan kegiatan organisasi antara lain:

- 1) Merencanakan, mengatur, memotivasi dan menjalankan program pemberdayaan dana ummat melalui zakat, infaq,wakaf dan shodaqah.
- 2) Membantu jama'ah dalam proses penghitungan jumlah dan penyaluran zakat, infaq dan shodaqoh yang akan dikeluarkan.
- 3) Berusaha mencari donator/penyumbang baik perorangan/individu atau instansi/lembaga/dunia usaha/swasta.
- 4) Menjembatani hubungan antara organisasi dan donator tetap/tidak tetap.
- 5) Melaporkan dan mempertanggung jawabkan pelaksanaan tugas kepada ketua DKM.

j. Bidang Perlengkapan dan Pemeliharaan

Membantu Ketua DKM, bertanggung jawab dalam pelaksanaan Program Kerja Pembangunan, Pemanfaatan, Pemeliharaan dan Pengembangan Masjid.

Melaksanakan kegiatan organisasi antara lain:

- 1) Merencanakan, mengatur dan menyelenggarakan pembangunan, renovasi serta pengembangan bangunan masjid dan sarana lainnya.
- 2) Mengatur dan mengelola kebersihan, keindahan, dan kenyamanan masjid.
- 3) Melakukan pengelolaan pemeliharaan Masjid dan sarannya.
- 4) Merencanakan, mengatur, dan menyelenggarakan pengadaan peralatan dan perlengkapan masjid (sarana dan prasarana).
- 5) Melakukan inventarisasi dan penambahan inventaris masjid.
- 6) Menyiapkan pengadaan peralatan dan perlengkapan untuk menunjang kelancaran kegiatan organisasi DKM.
- 7) Melaporkan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugas kepada Ketua DKM.

k. Bidang Muslimah

Membantu Ketua DKM dan Wakil Ketua DKM dalam hal penyelenggaraan kegiatan Pemberdayaan Muslimah. Melaksanakan kegiatan organisasi antara lain:

- 1) Melakukan perencanaan kegiatan Pengajian/ Majelis Ilmu Muslimah;

- 2) Penyusun rencana kegiatan pembinaan rohani bagi jama'ah muslimah, serta melakukan seleksi terhadap penceramah agama yang secara rutin akan mengisi kegiatan dimaksud dengan berkoordinasi dengan bidang Dawah dan Ibadah.;
- 3) Penyelenggara kegiatan pelatihan bagi jamaah Muslimah untuk meningkatkan meliputi baca Al-Quran, atau cara pengurusan jenazah.
- 4) Melakukan koordinasi, informasi dan sinkronisasi dalam kegiatan santunan anak yatim atau faqir miskin bidang Pemberdayaan ZISWAF.
- 5) Melakukan koordinasi dengan bidang ibadah dan dawah,terkait Peringatan Hari Besar Islam (PHBI) untuk melakukan seleksi dalam rangka menetapkan penceramah pada kegiatan PHBI.
- 6) Melaporkan segala administrasi dan kegiatan yang dilakukannya dan bertanggung jawab kepada Ketua DKM.

## **B. Proses Pelaksanaan Hibah Dari Pemberi Hibah Kepada Penerima Hibah**

Pada hari Jumat tanggal 22 bulan Mei tahun 2020 , terjadi pemberian hibah dari Bapak Dede Suprpto sebagai pihak pemberi hibah yang memberikan atau menghibahkan hak milik atas tanah yang terletak di Jalan Kopo, Gg. Babakan Rahayu RT 05 RW 06, Kelurahan Kopo, Kecamatan Bojongloa Kaler kepada pihak penerima hibah yakni Bapak Ustadz Asep

Kurniawan sebagai pihak penerima hibah bertujuan untuk perluasan Masjid Al-Ikrom seluas 36 M<sup>2</sup>.

Kedua belah pihak melakukan perjanjian hibah atau akad hibah dihadapan Pengurus Masjid atau DKM Masjid Bapak Asep Mustafa dan Bapak Ahmad, Bapak Didin selaku ketua RW dan Bapak Adang selaku ketua RT setempat sebagai perwakilan masyarakat sekitar, serta para saksi yakni anak kandung atau para ahli waris dan istri dari Bapak Dede Suprpto selaku pemberi hibah.

Dilihat dari latar belakang diberikannya hibah tersebut sebagai bentuk menjunjung kepentingan sosial untuk masyarakat umum dan sebagai bentuk ibadah dan beramal menurut ajaran Islam sebagai umatnya. Namun dalam pelaksanaan perjanjian hibah atau akad hibah ini tidak adanya campur tangan dari seorang PPAT, maka dari perjanjian tersebut termasuk dalam perjanjian di bawah tangan, yang mana hanya dilakukan dengan cara syariat Islam saja.

Perjanjian yang dibuat dibawah tangan adalah perjanjian yang dibuat semata-mata oleh para pihak yang terlibat, tanpa norma atau kriteria tertentu, dan disesuaikan dengan kebutuhan khusus para pihak. Sebaliknya, integritas bukti hanya akan terbentuk di antara pihak-pihak yang terlibat jika mereka berdua mengakui keberadaan perjanjian dan tidak menyangkal keberadaannya (misalnya dengan menandatangani). Akibatnya, salah satu pihak dapat mempertanyakan keaslian tanda tangannya sendiri dalam

kontrak. Akta otentik, yang juga disebut akta notaris, mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan dapat diajukan ke pengadilan.

Tidak diragukan lagi, praktik perbuatan pribadi mempunyai dampak yang signifikan terhadap pembuktian di pengadilan. Tujuan proses peradilan adalah untuk memastikan kebenaran, dan keputusan hakim akan didasarkan pada kebenaran tersebut. Bukti diperlukan agar prosedur peradilan dapat memastikan kebenarannya. Subekti mengartikan pembuktian sebagai proses meyakinkan hakim bahwa satu atau lebih dalil yang dikemukakan dalam suatu sengketa adalah benar (Subekti, 2007). Pembuktian, menurut Darwan Prinst, terdiri dari bukti-bukti yang membuktikan bahwa suatu tindak pidana memang telah terjadi dan bahwa terdakwa bersalah atas perbuatannya; oleh karena itu, dia harus bertanggung jawab (Prinst, 1998).

Tata cara berdonasi diatur dalam KUH Perdata, khususnya pada beberapa bagian pasal-pasal berikutnya:

1. Pasal 1682 KUH Perdata: Kecuali yang ditentukan dalam Pasal 1687, tidak boleh ada penyerahan hibah tanpa ada bahaya pencabutan, kecuali dengan akta notaris yang aslinya disimpan oleh Notaris (Subekti, 2015).
2. Menurut Pasal 1683 KUH Perdata, suatu hibah tidak mengikat si pemberi atau menimbulkan akibat apa pun, kecuali jika diterima dengan tegas oleh penerimanya atau oleh orang perseorangan yang memperoleh penerimaan dari penerimanya secara tertulis dengan menggunakan akta otentik. Ia telah memperoleh wewenang untuk menerima hadiah yang telah diberikan oleh

penerimaannya atau yang akan datang kepadanya. Apabila penerima hibah telah terlebih dahulu mengakui hibah itu dalam surat, maka hibah itu dapat dicatat dalam akta otentik; Namun, yang asli harus dilestarikan. Hal ini hanya berlaku jika wasiat itu dilaksanakan selama masa hidup pemberi hibah; dalam hal ini, warisan kepada penerima akhir menjadi efektif hanya setelah penerima diberitahu tentang transfer tersebut (Subekti, 2015).

Pada hakikatnya hibah itu wajib dilaksanakan di hadapan para pihak yang melaksanakan hukum dan di bawah pengawasan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi kriteria untuk dijadikan saksi dan keterangannya akan dicatat sah dalam suatu akta hibah. PPAT. Sebagai syarat utama hibah, pelaksanaannya harus terjadi selama masa hidup pemberi hibah relatif terhadap penerima hibah.

Dalam perjanjian hibah tersebut pihak dari pemberi hibah menyatakan bahwa setelah selesainya perjanjian hibah ini pihak penerima hibah wajib digunakan atau dimanfaatkan untuk perluasan masjid, tidak untuk digunakan kepentingan pribadi atau kepentingan lainnya yaitu dengan cara mewakafkannya.

Lalu pada hari Jumat tanggal 10 bulan Juli tahun 2020 , pihak penerima hibah yakni Bapak Ustadz Asep Kurniawan melaksanakan kewajibannya terhadap perjanjian hibah sebelumnya yang dinyatakan oleh pihak pemberi hibah yaitu Bapak Dede Suprpto untuk mewakafkan hak atas tanah tersebut untuk digunakan perluasan masjid yang terletak di Jalan Kopo, Gg.

Babakan Rahayu RT 05 RW 06, Kelurahan Kopo, Kecamatan Bojongloa Kaler seluas 36 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

1. Sebelah Timur : Bapak Asep Saepudin
2. Sebelah Barat : Bapak Nono Bin Uba
3. Sebelah Utara : 2782/Wakaf
4. Sebelah Selatan : Bapak Ahmad Supriatna

Proses pelaksanaan wakaf tersebut dilaksanakan dihadapan utusan pihak dari Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Bojongloa Kaler yaitu Bapak Munawar S.Ag., Pengurus Masjid atau DKM Masjid Bapak Asep Mustafa dan Bapak Ahmad, Bapak Didin selaku ketua RW setempat sebagai perwakilan masyarakat sekitar.

## **BAB IV**

### **ANALISIS DAN PEMBAHASAN KEPASTIAN HUKUM HIBAH TANAH**

#### **HAK ATAS MILIK UNTUK RUMAH IBADAH (MASJID)**

##### **A. Keabsahan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Terhadap Rumah Ibadah Masjid**

Ada banyak suku, budaya, dan agama di Indonesia. Indonesia juga merupakan negara hukum yang diatur berdasarkan hukum positif, hukum adat, dan hukum Islam. Ada sejumlah istilah alternatif yang sinonim dengan endowment, termasuk *scheking* dan *Gift* dalam bahasa Belanda dan Inggris. Namun, terdapat perbedaan mendasar antara hadiah dan hibah, terutama dalam hal signifikansinya. Demikian pula, hibah dan *scheking* sangat berbeda, khususnya dalam kaitannya dengan kewenangan istri dan dinamika antara suami dan istri. Seorang pasangan tidak dapat melakukan *scheking* tanpa bantuan pasangannya. Demikian pula, *scheking* antar pasangan tidak pantas. Hadiah dapat dibuat oleh pasangan tanpa bantuannya; sebaliknya, pertukaran hadiah antar pasangan tetap diperbolehkan (Sudarsono, 1994).

Karena UUPA tidak mengatur secara pasti pengertian hibah, maka klarifikasinya dilakukan sesuai dengan Pasal 1666 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

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

Keabsahan hibah tanah diuji dalam penelitian ini. Ditentukan bahwa hibah merupakan perbuatan hukum yang mengalihkan hak atas tanah dari pihak pemilik tanah kepada pihak penerima hibah. Pihak penerima hibah diberikan kewenangan atas hak atas tanah, yang memuat segala hak dan kewajiban yang berkaitan dengan hak atas tanah tersebut.

Perbuatan yang sah memerlukan pembuktian bahwa perbuatan itu dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Penilaian terhadap keabsahan suatu perbuatan hukum dapat dilakukan menurut standar yang ditetapkan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaannya. Misalnya, norma-norma yang berasal dari Hukum Islam, Hukum Adat, atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat membuktikan keabsahan suatu perbuatan hukum.

Pelaksanaan hibah tanah pada penelitian ini yang dilaksanakan oleh pihak pemberi hibah yakni Bapak Dede Suprpto terhadap pihak penerima hibah yakni Bapak Ustadz Asep Kurniawan di daerah Kecamatan Bojongloa Kaler RT 05 RW 06 secara cuma-cuma dengan prosedur syariat Islam, hanya berdasarkan hubungan kekerabatan atau berlandaskan kepercayaan terhadap Bapak Ustadz Asep Kurniawan sebagai tokoh agama setempat yang sudah memiliki kecakapan dan pengalaman yang cukup perihal

pengurusan dan tanggung jawab suatu rumah ibadah serta dalam pendidikan agama.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya dalam Pasal 1666 KUH Perdata, hibah adalah suatu perjanjian yang dilakukan secara cuma-cuma oleh pemberi hibah selama hidupnya sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Sementara itu, Pasal 19 UUPA menjelaskan bahwa setiap orang yang mempunyai hak tertentu wajib mendaftarkan tanahnya sebagai bagian dari proses memperoleh kepastian hukum mengenai hak tersebut. Mereka yang mempunyai hak tersebut juga wajib melaksanakan pendaftaran tanah. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diundangkan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa sahnya peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan bantuan hibah adalah tidak sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Suatu dokumen dianggap sah apabila akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang membuktikan keasliannya, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 36 ayat 1. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang perseorangan atau badan hukum harus sah yang tentunya dibuat oleh PPAT.

Selanjutnya jika dikaji dalam kacamata hukum Islam, maka perbuatan hukum para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui hibah dianggap sah sesuai dengan hukum Islam atau hukum adat setempat, dan

perbuatan hukum tersebut telah memenuhi syarat-syarat, yaitu adanya prosesi kontrak hibah. Acara tersebut disaksikan secara terbuka oleh masyarakat setempat, ahli waris dan pasangan pemberi hibah, dewan kesejahteraan masjid, serta RW dan RT setempat.

Pelaksanaan Perwakafan Tanah menurut Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, dapat ditemukan dalam Pasal 32, bahwa wakaf dapat dilindungi dengan cara didaftarkan tanah wakaf sesuai prosedur dalam BAB III tentang Pendaftaran Dan Pengumuman Harta Benda Wakaf Undang-Undang Wakaf, dan peraturan lebih lanjutnya ada di Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Pemberian tanah wakaf dalam kasus ini telah dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), sehingga tanah wakaf tersebut mempunyai Akta Ikrar Wakaf (AIW), dan tanah wakaf dapat didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat wakaf. Wakif juga menyerahkan surat atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada PPAIW. Sebagaimana uraian diatas, prosedur peralihan wakaf ini telah memenuhi ketentuan sesuai dengan Pasal 17 dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

#### **B. Akibat Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah**

Tata cara hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dengan sengaja, yaitu peralihan dari pemegang sebelumnya kepada pihak lain, disebut dengan “pengalihan hak atas tanah”. Peralihan hak terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja melakukan suatu perbuatan hukum

dengan maksud agar hak atas tanah itu menjadi milik pihak lain; sebaliknya perbuatan hukum yang dilakukan dengan sengaja dan para pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sadar akan adanya peralihan hak adalah dilarang. Penyerahan hak atas tanah. Prosedur hukum yang dikenal sebagai “pengalihan hak” digunakan untuk mengesahkan pengalihan hak atas tanah kepada pihak alternatif. Peralihan hak atas tanah melalui hibah merupakan salah satu cara terjadinya peralihan hak atas tanah (Harsono, 1992).

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1666 KUH Perdata, hibah adalah suatu perjanjian dimana pemberi hibah memindahkan sesuatu untuk kepentingan penerima hibah yang menerima hibah itu, dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, dalam keadaan masih hidup. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1666 KUH Perdata, yang dimaksud dengan “hibah” adalah suatu perjanjian yang mana salah satu pihak dengan sukarela mengalihkan suatu barang kepada pihak penerima perjanjian. Hadiah tersebut dapat segera dilaksanakan sebagai suatu perjanjian dan tidak dapat dibatalkan atas permintaan salah satu pihak. Menurut Pasal 1667 KUH Perdata, “Hanya hibah antara orang-orang yang masih hidup yang diakui undang-undang” Atau dengan kata lain, diatur bahwa hadiah hanya dapat berupa benda-benda yang ada pada saat hadiah itu diberikan. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1679 KUH Perdata, syarat tambahan hibah antara lain pemberi hibah haruslah orang dewasa yang mampu berbuat menurut hukum, bukan anak di bawah umur, dan tidak berada dalam perwalian, sedangkan penerima hibah sudah cukup umur, mempunyai dilahirkan atau

berada dalam kandungan pada saat hibah diberikan. Ketentuan ini mengatur bahwa untuk menghibahkan seorang anak, penerima yang dituju harus sedang mengandung anak tersebut pada saat pemberian (Purnamasawi, 2014).

Selain itu, sesuai dengan Pasal 617 KUH Perdata, hak milik atas benda yang telah dihibahkan secara sah tidak dapat dialihkan seluruhnya kepada penerimanya, kecuali pemindahan itu dilakukan dalam bentuk akta otentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1686 KUH Perdata. Kode sipil. Indonesia menganut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Pokok Agraria, yang mengamanatkan penerapan sistem publikasi negatif yang memuat unsur positif (Harsono, 2008) Dengan demikian, dalam sistem penerbitan Indonesia, peralihan hak tidak ditentukan melalui pendaftaran, melainkan berdasarkan sahnya perbuatan hukum, yang dibuktikan dengan akta otentik PPAT.

Penyerahan hak atas tanah berdasarkan hibah tidak terjadi segera setelah pemberi hibah menyerahkan tanah kepada penerima hibah. Tata cara pendaftaran hak milik yang dialihkan melalui hibah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tersebut bergantung pada penandatanganan akta oleh PPAT yang mempunyai kewenangan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, agar suatu hibah dapat dianggap mengikat secara hukum, diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT, yang biasa disebut Akta Hibah.

Akta Hibah mempunyai tiga jenis kekuatan pembuktian, yaitu bukti materiil, bukti formil, dan bukti luar, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang ideal (Harris & Helena, 2017). Pembuktian lahiriah menunjukkan bahwa bentuk akta itu sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan. Selain itu, pembuktian formal berarti bahwa para pihak benar-benar menandatangani dan membuat akta di hadapan PPAT, yang menjamin bahwa PPAT dapat memverifikasi kehadiran para pihak dan waktu penandatanganan, dan bahwa pernyataan para pihak yang diajukan untuk dimasukkan dalam akta adalah benar. benar-benar didengar oleh PPAT. Selanjutnya PPAT menganggap alat bukti adalah kebenaran identitas dan kewenangan yang dibuktikan oleh para pihak yang hadir dan menandatangani akta. Suatu Akta Hibah mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak sehingga dapat menjadi dasar suatu perkara hukum, asalkan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: diisi sesuai dengan formulir Akta Hibah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. ; keterangan yang diberikan oleh PPAT mengenai waktu penandatanganan, paraf, dan kehadiran para pihak serta saksi adalah benar; dan segala pernyataan para pihak yang menegaskan identitas dan kewenangannya untuk bertindak dalam akta adalah benar (Harris & Helena, 2017).

Akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dan semua pihak yang terlibat agar dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah. Selain itu juga perlu kehati-hatian dalam membuat akta hibah mengenai obyek hibahnya, karena dalam Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa suatu akta hibah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut juga PPAT untuk obyek hibah tanah. . Namun demikian, dalam hal penerima tidak mempunyai barang bergerak, maka pedoman yang tertuang dalam KUH Perdata tetap mengatur pembuatan akta hibah yang harus diaktakan dan ditandatangani (Christmasco, 2011).

Mengingat ketentuan yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Pasal 37 ayat 1), peralihan hak atas tanah dan hak milik atas tanah dan bangunannya ditentukan melalui pertukaran, hibah, perselisihan internal perusahaan, atau proses hukum sehubungan dengan pengalihan hak lainnya; namun peralihan hak melalui lelang hanya dapat dibuktikan melalui akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Setiadi et al., 2019).

Setelah pelaksanaan perjanjian hibah tersebut terlaksanakan, pihak pemberi hibah yakni Bapak Dede Suprpto menegaskan kepada pihak penerima hibah bahwa pelaksanaan hibah tersebut sebagai untuk perluasan Masjid dengan cara melaksanakan ikrar wakaf tidak untuk digunakan kepentingan pribadi atau lainnya dengan berlandaskan Pihak Pemberi hibah tidak mau adanya perdebatan Masyarakat jika Pihak Pemberi hibah tersebut yang secara langsung melaksanakan wakafnya seperti takut adanya akan disebut sebagai Masjid Pribadi dan adanya keyakinan bahwa apabila seseorang mewakafkan tanah hak miliknya misalnya untuk Masjid atau Mushola, maka yakin tanah yang diwakafkan tersebut tidak ada yang berani

mengganggu sebagaimana pada kegiatan wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada para pihak pada tanggal 22 September 2023. Maka dari itu, Pihak Pemberi Hibah mempercayakan Pihak Penerima hibah kepada Bapak Asep Kurniawan selaku tokoh agama setempat untuk melaksanakannya wakaf tersebut.

Salah satu kriteria utama pendirian wakaf adalah ikrar wakaf wakif, karena hanya melalui ikrar wakaf saja penerima manfaat mengetahui sumbangan tanahnya. Memang mereka menyadari bahwa mengucapkan sumpah wakaf secara lisan saja tidak cukup; bentuk tertulis lebih disukai.

Berdasarkan berbagai sumber yang dikumpulkan, dapat disimpulkan bahwa orang-orang yang tidak memahami makna janji wakaf, atau mempunyai pandangan yang berlawanan mengenai janji wakaf, tidak keberatan jika janji tersebut diungkapkan secara lisan; sepanjang disertai dengan niat yang ikhlas maka dianggap sebagai ibadah yang sah kepada Allah SWT selama ikrar itu terlaksana. Ketika sesuatu dikomunikasikan secara tertulis, hal itu dilakukan semata-mata untuk memberitahukan kepada masyarakat dan pihak-pihak terkait.

Dalam hal tanah yang dihibahkan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan wakifnya sudah tidak ada, maka akta gadai diganti dengan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW). Pergantian ini harus disaksikan oleh dua orang yang mempunyai informasi dan dapat dipercaya mengenai status hibah tanah tersebut.

Mereka yang telah mewakafkan tanahnya secara administratif Wakaf dan mengetahui manfaat tanah wakaf sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dikecualikan dari aturan ini (Surjanti, 2021).

Maka dari itu, penulis menyimpulkan ingin mengkaji lebih dalam lagi dan berupaya ingin memberikan ilmu dan edukasi kepada Masyarakat setempat terkait proses akad hibah secara sah menurut hukum karena dalam pelaksanaan hibah yang dilaksanakan oleh para pihak hanya dilaksanakan secara syariat Islam saja tanpa adanya sangkut paut dari pihak berwenang yaitu PPAT. Sedangkan untuk pelaksanaan ikrar wakaf yang dilaksanakan oleh para pihak sudah mengikuti sesuai dengan peraturan yang berlaku sebagaimana dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

Berdasarkan penjelasan tersebut, permasalahan peralihan hak milik atas tanah melalui hibah di wilayah Kecamatan Bojongloa Kaler mempunyai akibat hukum yaitu tidak dapat dipastikan karena peralihan hak atas tanah itu dilakukan secara tanpa keterlibatan pihak yang berwenang yaitu PPAT. Sedangkan dalam Peraturan perundang-undangan menegaskan peralihan suatu hak milik dikatakan sah apabila adanya akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Konsekuensinya ketika suatu peralihan tanpa adanya campur tangan dari PPAT, jika perjanjian hibah ditentang di pengadilan, keabsahannya akan terancam dan perjanjian tersebut tidak dapat dipertahankan jika pihak ketiga dengan sengaja berusaha untuk menguasai tanah tersebut.

Beralihnya hak atas tanah milik dapat terjadi karena penyerahan secara sukarela dapat berwujud perwakafan. Dalam hal peruntukan harta benda wakaf dalam hal ini terhadap tanah yang diwakafkan pada dasarnya tidak semata-mata untuk kepentingan sarana Ibadah dan sosial tetapi juga diarahkan untuk memajukan kesejahteraan umum dengan cara memajukan potensi dan manfaat ekonomi harta benda wakaf. Hal itu memungkinkan pengelolaan harta benda pengelolaan tersebut sesuai dengan prinsip manajemen dan ekonomi syariah yang semuanya diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Dalam hal akibat hukum terhadap tanah yang diwakafkan menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yang dimana undang-undang tersebut hanya menjelaskan mengenai syarat sahnya, pengelolaan dan pembinaan dalam melakukan perwakafan. Sedangkan terhadap . tanah yang diwakafkan termasuk dalam peruntukan dan perubahan status harta benda wakaf, yang dalam hal penetapan peruntukan harta benda wakaf sebelumnya telah disebutkan dalam akta ikrar wakaf sesuai dengan tujuan dan fungsi wakaf, sehingga akibat yang timbul dari tanah yang diwakafkan adalah tanah tersebut telah berubah statusnya yang sebelumnya tanah milik kemudian berubah menjadi tanah wakaf.

### **C. Penyelesaian Apabila Suatu Saat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah Dihilangkan Ditarik Kembali**

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 212 KHI, pemberian yang diberikan kepada orang lain tidak dapat ditarik kembali, kecuali pemberian

orang tua kepada keturunannya. Oleh karena itu, dalam praktiknya, pemberian yang diberikan kepada orang lain tidak dapat ditarik atau dibatalkan. Dapat disimpulkan bahwa tindakan mencabut atau mengakhiri suatu hibah adalah tindakan yang diharamkan (Azni, 2016). Hal ini juga sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa tidak dapat membatalkan merupakan salah satu unsur hibah. Meskipun demikian, Pasal 1688 KUHPerdata mengatur pengecualian terhadap pembatalan hibah, yaitu sebagai berikut:

1. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan.

Ketentuan ini bertujuan untuk menetapkan bahwa penerima hibah wajib memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam hibah dengan cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Misalnya, jika penerima yang dituju sudah meninggal atau belum lahir pada saat pemberian, maka pemberian tersebut dapat dicabut.

2. Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah.

Maksud dari ketentuan ini adalah untuk mengatur bahwa pemberi hibah dapat mencabut hibah dalam hal penerima hibah melakukan kegiatan atau memberikan bantuan mengenai kegiatan yang membahayakan nyawa dan keselamatan pemberi hibah, atau kegiatan melawan hukum lainnya yang dapat mengakibatkan kerugian. ancaman. dikenakan

sanksi pidana. Selain pembunuhan, pelanggaran tambahan yang dilakukan terhadap penghibah adalah penistaan (Subekti, 2014).

3. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

Dalam skenario khusus ini, pemberi hibah telah mengalihkan barangnya kepada penerima hibah; namun, setelah pemberi hibah mengalami kemerosotan kondisi ekonomi atau jatuh miskin, penerima hibah menolak memberikan bantuan hidup kepada pemberi hibah. Dalam konteks ini, “jatuh ke dalam kemiskinan” mengacu pada keadaan di mana seseorang, atau keluarganya, tidak mampu memenuhi kebutuhan paling mendasar mereka (pakaian, makanan, tempat tinggal) dan memperoleh pendapatan di bawah upah minimum setempat. Meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam perjanjian hibah, memberikan bantuan subsisten kepada pemberi hibah merupakan tindakan kemanusiaan dan merupakan bentuk apresiasi dan pembalasan dari pihak penerima hibah. Akibatnya, pemberi hibah diperbolehkan untuk mencabut hibah penerima hibah karena kegagalan memberikan pemberian nafkah.

Dalam skenario awal, barang yang disumbangkan tetap menjadi milik si pemberi atau ia berhak memperolehnya kembali tanpa adanya beban atau hipotek apa pun yang mungkin telah ditempatkan oleh penerima, di samping pendapatan dan keuntungan apa pun yang mungkin telah diperoleh penerima sejak saat pemberi sumbangan. menjadi lalai. Dalam keadaan

demikian, pemberi hibah dapat melaksanakan hak hukum yang sama terhadap pihak ketiga yang memegang harta tak gerak yang diwariskan seperti yang dilakukannya terhadap penerima hibah.

Pasal 1688 KUHPerdara menyebutkan, dalam hal kedua dan ketiga, barang hibah tidak dapat diganggu gugat apabila barang itu telah dialihkan, digadaikan, atau dibebani dengan hak kebendaan lain yang mungkin ditempatkan pada barang itu oleh penerima hibah. Namun syarat itu batal apabila tuntutan pembatalan hibah telah diajukan ke pengadilan, didaftarkan, dan dicantumkan dalam pengumuman berdasarkan Pasal 616 KUH Perdata. Setelah pendaftaran, segala transfer, hipotek, atau pembebanan lainnya yang dilakukan oleh penerima hibah menjadi batal demi hukum jika tuntutan pembatalan kemudian disetujui.

Prosedur pembatalan hibah pada hakekatnya hanya dapat dimulai dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri mengenai pokok permasalahan pembatalan hibah. Pemberi hibah meminta agar gugatannya diajukan ke Pengadilan Negeri agar hibahnya dicabut dan dikembalikan kepadanya (Oping, 2017). Apabila sengketa hibah diselesaikan di pengadilan negeri, maka kewenangan terakhir ada pada hakim, yang akan mempertimbangkan hak dan tanggung jawab pihak-pihak yang bertikai di samping harta benda yang disengketakan. Sebagai konsekuensi dari keputusan ini, para pihak akan memperoleh hak dan hubungan hukum baru, di samping perubahan pendirian hukum mengenai pokok sengketa (Fardianzah, 2016).

Sebagaimana telah diutarakan sebelumnya, proses pembatalan hibah pada hakekatnya sama dengan memulai upaya hukum dengan pokok permasalahan pembatalan hibah. Perbedaan pendapat antara pihak-pihak yang terlibat menimbulkan pengajuan gugatan. Menurut R. Soeroso, ada beberapa pertimbangan yang harus dilakukan dalam mempersiapkan suatu litigasi, antara lain sebagai berikut (Soeroso, 2006):

1. Tiap orang yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan terhadap pihak yang dianggap merugikan lewat Pengadilan.
2. Gugatan dapat diajukan secara lisan atau tertulis dan bila perlu dapat minta bantuan Ketua Pengadilan Negeri.
3. Gugatan itu harus diajukan oleh yang berkepentingan.
4. Tuntutan hak di dalam gugatan harus merupakan tuntutan hak yang ada kepentingan hukumnya, yang dapat dikabulkan apabila kebenarannya dapat dibuktikan dalam sidang pemeriksaan.
5. Mengenai persyaratan tentang isi daripada gugatan tidak ada ketentuannya, tetapi kita dapat melihat dalam RV Pasal 8 nomor 3 yang mengharuskan adanya pokok gugatan yang meliputi:
  - a. Identitas para pihak.
  - b. Dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan daripada tuntutan. Dalil-dalil ini lebih dikenal dengan istilah *fundamentum petendi*.
  - c. Tuntutan atau petitum ini harus jelas dan tegas. HIR dan Rbg sendiri hanya mengatur mengenai cara mengajukan gugatan

Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam rangka pembatalan hibah dianggap mempunyai akibat hukum yang batal. Kekosongan hukum ini termasuk ke dalam kekosongan mutlak, yang mana suatu proses hukum tidak mempunyai akibat hukum sejak permulaannya. Akibat batalnya hukum, sesuatu secara surut kembali kepada keadaan semula (*ex tunc*) (Suparman, 2014). Implikasinya adalah bahwa pemberi hibah akan mendapatkan kembali kepemilikan atas penerima hadiah, sehingga mengklaim kembali hadiah tersebut sebagai milik pribadinya. Selain itu, penerima wajib mengembalikan barang hadiah kepada pemberi dalam kondisi tidak ada beban apapun yang terkait dengan barang tersebut.

Penerima rumah sebagai hadiah wajib mengosongkan tempat itu dalam jangka waktu yang ditentukan dalam putusan pengadilan. Penerima hibah wajib membongkar bangunan-bangunan tetap yang ada di atas tanah hibah yang masih ada, dan mengembalikan tanah itu seperti semula. Dalam hal penerima hibah menunjuk kembali atau mengesahkan kembali objek hibah sebagai miliknya, maka sertifikat tersebut menjadi batal demi hukum. Namun sertifikat tersebut dapat divalidasi kembali atas nama pemberi melalui pengajuan permohonan kepada instansi terkait.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1672 KUH Perdata, pemberi hibah berwenang membatalkan hibah semata-mata apabila penerima hibah tidak menaati ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam akta hibah atau ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan KUH Perdata. Dalam hal pemberian itu disertai dengan pernyataan yang dibuat di hadapan notaris

atau pejabat, maka penerima berhak atas barang yang dihibahkan itu, dengan syarat mentaati kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan.

Akta Ikrar Wakaf merupakan satu-satunya alat bukti otentik yang dapat membuktikan telah dilakukannya perbuatan hukum perwakafan tanah. Akta Ikrar Wakaf yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf menurut hukum diakui secara sah oleh negara, sehingga dapat digunakan untuk membuktikan adanya pemberian wakaf. Setelah memperoleh Akta Ikar Wakaf proses selanjutnya adalah melakukan serangkaian proses dalam pendaftaran tanah. Hal ini penting dengan tujuan untuk memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum atas suatu bidang tanah, untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan serta untuk menyelenggarakan tertib adminstrasi pertanahan. Sedangkan fungsinya adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Hasil akhir dari pendaftaran tanah adalah sertifikat tanah wakaf dimana memiliki fungsi sebagai alat bukti yang kuat. Dari fungsi ini dapat diperoleh kepastian hukum serta perlindungan hukum atas tanah tersebut.

Dalam perwakafan di Indonesia tidak hanya berkaitan dengan wakif dan nadzir tetapi juga oleh hukum di Indonesia telah memberikan ruang bagi Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) untuk melaksanakan dan keberlangsungan wakaf di Indonesia.

Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) merupakan salah satu pilar penting dalam perwakafan nasional. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, PPAIW adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri Agama untuk membuat Akta Ikrar Wakaf (AIW). Diantara tugas-tugas pokok PPAIW adalah menyediakan administrasi wakaf dan melayani keperluan calon wakif yang akan mewakafkan sebagian harta bendanya dengan baik.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan sebagai berikut :

1. Terkait keabsahan suatu hibah tanah, bahwa hibah merupakan termasuk dalam salah satu perbuatan hukum yakni berupa peralihan suatu hak atas tanah dari pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut terhadap pihak lain yang menerima hibah tersebut beserta kewenangan dengan segala hak dan kewajiban-kewajiban yang melekat pada hak atas tanah dan dalam suatu perbuatan hukum itu mengharuskan adanya suatu pembuktian bahwa perbuatan hukum tersebut dilaksanakan secara sah menurut peraturan perundang-undang yang berlaku.

Dalam pelaksanaan perbuatan hukum yakni perjanjian hibah yang dilaksanakan oleh para pihak di daerah Gg. Babakan Rahayu Kecamatan Bojongloa Kaler masih belum dilaksanakan secara sempurna dikarenakan dalam pelaksanaan perjanjian hibah tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan hanya dilaksanakan berdasarkan syariat Islam dan kekerabatan serta kepercayaan saja.

Yang dimana dalam Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan terkait pendaftaran tanah bahwa pelaksanaan peralihan suatu hak atas tanah dapat dikatakan sah apabila dapat dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang.

2. Suatu akibat hukum dalam peralihan hak milik atas tanah melalui hibah, dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dalam Pasal 1667 KUHPerdara yang hanya mengakui hibah diantara orang-orang yang masih hidup, lalu Pasal 1686 KUHPerdara menjelaskan sahnya suatu penghibahan terkait pemindahan hak milik sepenuhnya kepada penerima hibah apabila sesuai dengan Pasal 617 KUHPerdara, yaitu dengan dibuatnya suatu akta otentik oleh yang berwenang yaitu PPAT. Di dalam penelitian ini, para pihak dari pelaksanaan perjanjian hibah dilaksanakan secara di bawah tangan atau tidak adanya campur tangan dari seorang PPAT sehingga tidak adanya kepastian hukum berupa akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Maka dari itu, perjanjian hibah tersebut tidaklah sah dimata hukum dan tidak dapat dipertahankan apabila suatu saat ada gangguan dari pihak lain.
3. Suatu hak milik yang telah dihibahkan pada prinsipnya tidak dapat ditarik kembali sebagaimana dalam Pasal 1666 KUHPerdara dan Pasal 212 Kompilasi Hukum Islam. Namun meskipun demikian, terdapat pengecualian terhadap pembatalan hibah yang tercantum Pasal 1688

KUHPerdata, yaitu (1) Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilaksanakan (2) Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah (3) Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

Proses pembatalan hibah pada dasarnya hanya dapat dilakukan dengan cara pengajuan gugatan materi pokok pembatalan hibah kepada Pengadilan Negeri. Pembatalan hibah pada dasarnya sama dengan pengajuan gugatan dengan materi pokok yaitu pembatalan hibah. Pengajuan gugatan terjadi karena terdapat suatu sengketa antara para pihak yang berkepentingan. Menurut Pasal 1672 KUHPerdata bahwa pemberi hibah hanya dapat menarik kembali pemberiannya, jika penerima hibah tidak mematuhi kewajiban yang ditentukan dalam akta hibah atau hal-hal lain yang dinyatakan dalam KUHPerdata.

## **B. SARAN**

1. Sebaiknya diharuskan adanya campur tangan dari seorang PPAT dalam pelaksanaan perbuatan hukum yakni peralihan hak milik atas tanah atau perjanjian hibah agar keabsahan dari perjanjian tersebut sah secara hukum.
2. Akta otentik dalam perjanjian hibah suatu hak milik atas tanah sangatlah penting, maka dari itu sebaiknya para pihak memperhatikan syarat-syarat dari pelaksanaan perjanjian hibah tersebut sesuai dengan

peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga adanya kepastian hukum.

3. Untuk pihak pemberi hibah, sebaiknya dipikir ulang kembali dan mantapkan kepastiannya dalam pelaksanaan hibah suatu hak milik atas tanah tersebut untuk merelakan hak miliknya tersebut. Dan untuk pihak penerima hibah wajib memenuhi prestasinya setelah pelaksanaan perjanjian hibah tersebut telah dilaksanakan. Serta lebih baik apabila perjanjian hibah tersebut dilaksanakan dengan adanya campur tangan dari pihak yang berwenang yakni PPAT.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Sumber Buku

- Adjie, Habib. (2014). *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*. Citra Aditya Bakti.
- Ali, Zainudin. (2010). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.
- Amiruddin, Zainak Asikin. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada.
- Arikunto, Suharsini. (1995). *Dasar-Dasar Research*. Tarsoto.
- Armia, Muhammad Siddiq. (2022). *Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum*. Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia.
- Aksinuddin, S. (2022). *Hukum Pertanahan Mengurai Kompleksitas Problem Pertanahan Di Indonesia*. Inteligensia Media.
- Badruzaman, M. D. (2006). *K.U.H. Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan* (2nd ed.). Alumni Bandung.
- Badruzaman, M. D. (2006). *K.U.H. Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan* (2nd ed.). Alumni Bandung.
- Budiono, H. (2006). *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Budiono, H. (2006). *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Citra Aditya Bakti.

- Budiono, H. (2014). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan* (4th ed.). Citra Aditya Bakti.
- Budiono, H. (2014). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan* (4th ed.). Citra Aditya Bakti.
- Budiono. (2005). *Kamus ilmiah populer internasional : materi politik, ekonomi , hukum, sosial, budaya, agama*. Alumni.
- Budiono. (2005). *Kamus ilmiah populer internasional : materi politik, ekonomi , hukum, sosial, budaya, agama*. Alumni.
- C.A. Van Peursen. (1989). *Susunan Ilmu Pengetahuan*. PT. Gramedia Pustaka Utama
- Christine, Kansil, R, E., Palandeng, & J, R. (2009). *Kamus Istilah Aneka Hukum* (1st ed.). Jala Permata.
- Christmasco. (2011). *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Semarang*. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
- D, Achamad. A. Thobieb. (2007). *Menuju Era Wakaf Produktif*. MUMTAZ
- Effendi, Bachtiar. (1993). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Alumni Bandung.
- Fajar, Mukti. Achamad, Yulianto. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris*. Pustaka Pelajar.
- Fuady, M. (2007). *Hukum Kontrak : (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (2nd ed.). Refika Aditama.
- Fuady, M. (2007). *Hukum Kontrak : (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (2nd ed.). Refika Aditama.

- Harsono, Boedi. (1997). *Hukum Agraria Nasional. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan
- Hernoko, A. Y. (2021). *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (5th ed.). Kencana.
- Hernoko, A. Y. (2021). *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (5th ed.). Kencana.
- Ibrahim, J., & Sewu, L. (2014). *HUKUM BISNIS DALAM PERSEPSI MANUSIA MODERN* (3rd ed.). Refika Aditama.
- Ibrahim, J., & Sewu, L. (2014). *HUKUM BISNIS DALAM PERSEPSI MANUSIA MODERN* (3rd ed.). Refika Aditama.
- Ibrahim, Johnny. (2005). *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing.
- Kamilah, A. (2013). *Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer/Bot) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian Dan Hukum Publik)* (1st ed.). Keni Media.
- Kamilah, A. (2013). *Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer/Bot) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian Dan Hukum Publik)* (1st ed.). Keni Media.
- Kansil, C. S. T. (2002). *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia* (12th ed.). Balai Pustaka.
- Kansil, C. S. T. (2002). *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia* (12th ed.). Balai Pustaka.
- Kansil, C. S. T. (2009). *Kamus Istilah Aneka Hukum* (1st ed.). Jala Permata.

- Kansil, C. S. T. (2009). *Kamus Istilah Aneka Hukum* (1st ed.). Jala Permata.
- Kardino. (2008). *Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Djambatan.
- Kelsen, H., & Somardi, H. (2007). *Teori Umum Hukum Dan Negara : Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik / Hans Kelsen ; alih bahasa, H. Somardi* (Revisi). Bee Media Indonesia.
- Kelsen, H., & Somardi, H. (2007). *Teori Umum Hukum Dan Negara : Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik / Hans Kelsen ; alih bahasa, H. Somardi* (Revisi). Bee Media Indonesia.
- Khosyi'ah, Siah. (2010). *WAKAF DAN HIBAH PERSPEKTIF ULAMA FIQH DAN PERKEMBANGANNYA DI INDONESIA*. CV PUSTAKA SETIA
- Ma'ruf, U. (2014). *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan* (Pertama). UNISSULA PRESS.
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi* (Cet. VI). Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi* (Cet. VI). Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, P. M. (2014). *Pengantar Ilmu Hukum* (Cetakan VI). Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, P. M. (2014). *Pengantar Ilmu Hukum* (Cetakan VI). Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2005). *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, S. (2002). *Hukum Acara Perdata Indonesia* (VI Cet. 1). Liberty

Yogyakarta.

Mertokusumo, S. (2002). *Hukum Acara Perdata Indonesia* (VI Cet. 1). Liberty

Yogyakarta.

Miru, A. (2016). *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak* (7th ed.). Raja

Grafindo Persada.

Miru, A. (2016). *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak* (7th ed.). Raja

Grafindo Persada.

Miru, A. (2018). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* (Cet. 8). Raja

Grafindo Persada.

Miru, A. (2018). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* (Cet. 8). Raja

Grafindo Persada.

Moeljatno. (2008). *Asas-Asas Hukum Pidana* (Cet. VIII). Rineka Cipta.

Moeljatno. (2008). *Asas-Asas Hukum Pidana* (Cet. VIII). Rineka Cipta.

Moleong, Lexy J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja

Rosdakarya.

Muhammad, A. (2008). *Hukum Pengangkutan Niaga* (1st ed.). Citra Aditya Bakti.

Muhammad, A. (2008). *Hukum Pengangkutan Niaga* (1st ed.). Citra Aditya Bakti.

Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya

Bakti.

Notohamidjojo, O. (2011). *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum* (cetakan I). Griya

Media.

Notohamidjojo, O. (2011). *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum* (cetakan I). Griya

Media.

- Pasaribu, C., & K Lubis, S. (n.d.). *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (2nd ed.). Sinar Grafika.
- Pasaribu, C., & K Lubis, S. (n.d.). *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (2nd ed.). Sinar Grafika.
- Perangin, E. (1990). *Mencegah Sengketa Tanah* (2nd ed.). Rajawali Pers.
- Perangin, E. (1990). *Mencegah Sengketa Tanah* (2nd ed.). Rajawali Pers.
- Pitlo, A. (1978). *Pembuktian dan daluarsa menurut kitab undang-undang hukum perdata Belanda*. Intermasa.
- Pitlo, A. (1978). *Pembuktian dan daluarsa menurut kitab undang-undang hukum perdata Belanda*. Intermasa.
- Purwadarminta, W. J. S. (2006). *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (3 cetakan). Balai Pustaka.
- Purwadarminta, W. J. S. (2006). *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (3 cetakan). Balai Pustaka.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. (1988). *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Pertama). Balai Pustaka.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio. (2008). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita.
- Rahardjo, S. (2014). *Ilmu Hukum* (8th ed.). Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, S. (2014). *Ilmu Hukum* (8th ed.). Citra Aditya Bakti.
- Rochayatun, U. (2014). *Hibah*.  
<http://umirochayatun.blogspot.com/2014/01/hibah.html?m=1>
- Salim HS. (2005). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia* (3rd

- ed.). Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2012). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana Prenada Group.
- Santoso, Urip. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Kencana Prenada Group.
- Sidharta. (2006). *Moralitas Profesi Hukum : Suatu Tawaran Kerangka Berpikir* (Cet. I). Refika Aditama.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia.
- Soerodjo, Irawan. (2014). *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*. LaksBang Mediatama.
- Soeroso, R. (2015). *Pengantar Ilmu Hukum* (1 Cet. 15). Sinar Grafika.
- Subekti, R. (2010). *Hukum Perjanjian* (Cet. 23). Intermasa.
- Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian* (12th ed.). Citra Aditya Bakti.
- Sudarsono. (1994). *Sepuluh Aspek Agama Islam* (Cet. 1). Rineka Cipta.
- Suhadi, I. (2002). *Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat*. Dana Bhakti Prima Yasa.
- Sumitro, R. H. (1990). *Metodologi penelitian hukum dan jurimetri* (4th ed.). Ghalia Indonesia.
- Supriadi. (2007). *Hukum Agraria*. Sinar Grafika
- Syahmin, A. (2011). *Hukum kontrak internasional* (Cet IV). Rajawali Pers.
- Syahmin, A. (2017). *Hukum Kontrak Internasional* (5th ed.). Raja Grafindo Persada.
- Syahrani, R. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (2nd ed.). Citra Aditya

- Syahrani, R. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (2nd ed.). Citra Aditya Bakti.
- Syahrani, R. (2010). *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata* (IV Cet. 1). Alumni Bandung.
- Tersiana, A. (2018). *METODE PENELITIAN* (Pertama).
- Syarief, Elza. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Kepustakaan Populer Gramedia.
- Waluyo, Bambang. (1996). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Sinar Grafika.

## **B. Sumber Lain:**

### **1. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Wakaf

### **2. Jurnal**

Abdulkadir, M. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum* (XI). Citra Aditya Bakti.

Armia, M. S. (2022). *Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum* (C. Fahmi (ed.); VI). Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia.

- Aziz, N. M. (2012). Urgensi Penelitian Dan Pengkajian Hukum Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 1(1), 17.  
<https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v1i1.104>
- Azni. (2016). Eksistensi Hibah dan Posibilitas Pembatalannya dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia. *Jurnal Pemikiran Islam*, 40(2). <http://moraref.kemenag.go.id/>
- Fahlepy, R., Delfiana, A. M., Anggraini, D. D. R., & Novitasari, Si. D. (2021). Status Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Di Bawah Tangan. *Jurnal De Jure*, 13(April), 107.
- Fajar, M., & Achmad, Y. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris (XIV)*. Pustaka Pelajar.
- Fardianzah, A. (2016). Pembatalan Akta Hibah yang Dibuat di Hadapan PPAT oleh Pemberi Hibah. *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.  
<http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1548/128>
- 8
- Harahap, N. (2014). Penelitian Kepustakaan. *Jurnal Iqra'*, 8(1), 68.
- Hernoko, A. Y. (2021). *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial (5th ed.)*. Kencana.
- Ibrahim, J. (2005). *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif (IX)*. Bayumedia Publishing.
- Iryadi, I. (2019). Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak

- Konstitusional Warga Negara. *Jurnal Konstitusi*, 15(4), 796.  
<https://doi.org/10.31078/jk1546>
- Kusnadi, M. (2015). Statistik Daerah Kecamatan Bojongloa Kaler. *Badan Pusat Statistik Kota Bandung*, 3273.1536, 1–10.
- Oping, M. S. R. (2017). Pembatalan Hibah Menurut Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, V(7).  
<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/issue/view/1833>
- Rochayatun, U. (2014). *Hibah*.  
<http://umirochayatun.blogspot.com/2014/01/hibah.html?m=1>
- Rongiyati, S. (2014). Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga. *Jurnal Negara Hukum*, 5(1), 77–89.
- Ronthi, I. N. P. W., Kasih, D. P. D., & Darmadha, I. N. (2018). Kekuatan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Yang Dibebankan Hak Tanggungan. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 6(4), 1–14.
- Sari, A. A. (2016). Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah ( Karena Jual Beli) Dalam Merujudkan Epastian Hukum Di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur. *Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 1–12. <http://e-journal.uajy.ac.id/9208/1/JURNALHK10419.pdf>
- Sembiring, R. (2019). Kedudukan Akta Otentik yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Hukum Pembuktian Acara Perdata. *Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara*, 1–17.  
<https://medium.com/@arifwicaksanaa/pengertian-use-case-a7e576e1b6bf>
- Septianingsih, K. A., Budiarta, I. N. P., & Dewi, A. A. S. L. (2020). Kekuatan

- Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(3), 336–340. <https://doi.org/10.22225/ah.2.3.2584.336-340>
- Setiadi, W., Sinjar, M. A., & Sugiyono, H. (2019). Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(1), 99–111. <https://rechtsvinding.bphn.go.id/ejournal/index.php/jrv/article/view/296>
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian Hukum Normatif* (VI). Rajawali Pers.
- Suriawan, K., & Mariadi, Ni, N. (2017). Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Akta Hibah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng). *Kertha Widya Jurnal Hukum*, 5(2), 52–62.
- Surjanti. (2021). Pelaksanaan Peraturan Tentang Perwakafan. *Jurnal Hukum - Yustitiabelen*, 7(1).
- Syahrani, R. (2010). *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata* (IV Cet. 1). Alumni Bandung.
- Syarief, E. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan* (1st ed.). Kepustakaan Populer Gramedia.
- Tabuni, O. (2015). Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Peralihan Hak (Hibah) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Sleman. *Ekp*, 13(3), 1576–1580.

- Waluyo, B. (1996). *Penelitian Hukum Dalam Praktek (IX)*. Sinar Grafika.
- Wattilete, F. C., Latupono, B., & Uktolseya, N. (2022). *Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah*. 2(6), 583–603.
- Zainuddin, & Ulya, Z. (2018). *Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh*. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 13(3), 139–152.

## LAMPIRAN

**SURAT PERNYATAAN IKRAR WAKAF**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yang bertanda tangan dibawah ini :

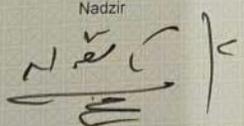
i.	Nama	DEDE SUPRAPTO
	Tempat /tanggal lahir	Sukadana/ 05 -12- 1959
	Jenis Kelamin	Laki-Laki
	Agama	Islam
	Pekerjaan	Wiraswasta
	Alamat	Jl.Kopo GG Bbk Rahayu RT.05/06 Kelurahan Kopo Kecamatan Bojongloa Kaler ,Kota Bandung
	No. Identitas KTP	3273040512590002
	Selanjutnya disebut sebagai Wakif	
ii.	Nama	ASEP KURNIAWAN
	Tempat /tanggal lahir	Bandung/ 06 -03- 1976
	Jenis Kelamin	Laki-Laki
	Agama	Islam
	Pekerjaan	Guru
	Alamat	Jl. Kopo GG.Bbk Rahayu RT.04/06 Kelurahan Kopo Kecamatan Bojongloa Kaler ,Kota Bandung
	No. Identitas KTP	3273040603760002
	Selanjutnya disebut sebagai Nadzir	

Pada hari ini **Jum'at** tanggal **Sepuluh** bulan **Juli** Tahun **Dua ribu Dua Puluh**, bahwa saya: pihak Wakif telah mewakafkan sebidang tanah yang berlokasi di Jl Kopo Gg Bbk Rahayu Rt.05 Rw.06, Kelurahan Kopo Kecamatan Bojongloa Kaler kepada Nadzir untuk perluasan masjid Al-Ikrom seluas 36M2 dengan batas batas sebagai berikut :

a. Sebelah Timur : Bp.Asep Saepudin  
b. Sebelah Barat : Bp. Nono Bin Uba  
c. Sebelah Utara : 2782/Wakaf  
d. Sebelah Selatan : Bp.Ahmad Supriatna

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari pihak lain dalam keadaan sadar. Semoga Surat ini dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 10 Juli 2020  
Wakif

Nadzir	Bandung, 10 Juli 2020 Wakif
	
ASEP KURNIAWAN, M.Pd.	DEDE SUPRAPTO

SAKSI-SAKSI

1. Asep Saepul Falah, S.Pd	(.....)
2. Randaan Lukanda	(.....)
3. DADANG	(.....)
4. SUTARNO	(.....)

**SURAT PERNYATAAN AHLI WARIS**

1. Yang bertanda tangan dibawah ini :  
 Nama : Yuyu yuningsih  
 Umur : 54 Tahun  
 Alamat : Jl.Kopo Gg.Bbk Rahayu Rt.05/06 Kelurahan kopo Kecamatan Bojongloa kaler Kota Bandung  
 Status : Istri
2. Yang bertanda tangan dibawah ini :  
 Nama : Siti Robi'ah  
 Umur : 37 Tahun  
 Alamat : Jl.Kopo Gg.Bbk Rahayu Rt.05/06 Kelurahan kopo Kecamatan Bojongloa kaler Kota Bandung  
 Status : Anak Kandung
3. Yang bertanda tangan dibawah ini :  
 Nama : Lia Muliawati  
 Umur : 32 Tahun  
 Alamat : Jl.Kopo Gg.Bbk Rahayu Rt.05/06 Kelurahan kopo Kecamatan Bojongloa kaler Kota Bandung  
 Status : Anak Kandung
4. Yang bertanda tangan dibawah ini :  
 Nama : Nia Kurniawati  
 Umur : 28 Tahun  
 Alamat : Jl.Kopo Gg.Bbk Rahayu Rt.05/06 Kelurahan kopo Kecamatan Bojongloa kaler Kota Bandung  
 Status : Anak Kandung
5. Yang bertanda tangan dibawah ini :  
 Nama : Fachri Rachman  
 Umur : 25 Tahun  
 Alamat : Jl.Kopo Gg.Bbk Rahayu Rt.05/06 Kelurahan kopo Kecamatan Bojongloa kaler Kota Bandung  
 Status : Anak Kandung
6. Yang bertanda tangan dibawah ini :  
 Nama : Farhan Rachim  
 Umur : 21 Tahun  
 Alamat : Jl.Kopo Gg.Bbk Rahayu Rt.05/06 Kelurahan kopo Kecamatan Bojongloa kaler Kota Bandung  
 Status : Anak Kandung

Bahwa saya selaku para ahli waris dari **Bapak Dede Suprpto** tidak keberatan bahwa (Bapak Dede Suprpto) mewakafkan sebidang tanah miliknya seluas 36M2 yang terletak di jalan Kopo Gang Babakan Rahayu RT.05/06 Kelurahan Kopo Kecamatan Bojongloa Kaler Kota Bandung untuk Masjid Al-Ikrom dan sarana keagamaan lainnya.

Demikian agar yang berkepentingan menjadi maklum

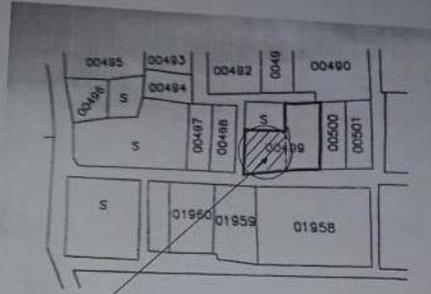
Bandung, 10 Juli 2020



Yuyu Yuningsih

1. Siti Robi'ah : Siti
2. Lia Muliawati : Lia
3. Nia Kurniawati : Nia
4. Fachri Rachman : Fachri
5. Farhan Rachim : Farhan

LOKASI TANAH YANG DIWAKAFKAN



Tanah Yang diwakafkan

NADZIR

ASEP KURNIAWAN, M.Pd.

WAKIF

DEDE SUPRPTO

