



.....
**KAJIAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI HIBAH
BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI
INDONESIA**

Oleh
I Wayan Suardana
Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Unviersitas Tabanan
Jalan Wagimin No. 8 Kediri, Tabanan-Bali
Email: wayansuardana05@gmail.com

Abstrak

Dewasa ini tanah dijadikan sebagai salah satu sumber kebutuhan hidup manusia yang harus dipenuhi, sehingga peralihan hak atas tanah sangat sering terjadi. Salah satu upaya peralihan hak atas tanah yaitu dengan cara hibah. “Hibah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup”. Peralihan objek hak milik atas tanah melalui hibah, diperlukan suatu perbuatan hukum yang dapat membuktikan bahwa peralihan tersebut telah terjadi dan telah sah dimata hukum. Hal tersebut dapat dilakukan dengan cara penghibahan, yang didaftarkan dengan akta dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana yang tercantum di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam jurnal ini ialah menggunakan jenis penelitian hukum normative adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Kemudian dapat dibahas mengenai mekanisme peralihan hak atas tanah melalui hibah belum diatur secara khusus dan detail oleh peraturan perundang-undangan, namun dapat dibuatnya sepanjang mengacu pada Pasal 1666 KUHPerdara yang mana hibah memenuhi unsur-unsur, ada orang yang memberikan sesuatu dengan sukarela dalam keadaan masih hidup, ada orang yang menerima, dan ada objek yang diberikan, serta didaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut berdasarkan akta hibah tanah oleh PPAT ke BPN.

Kata kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, BPN, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

PENDAHULUAN

Di era globalisasi seperti saat ini, menyebabkan kebutuhan manusia meningkat secara pesat. Mengingat pertumbuhan penduduk dan perkembangan dalam pembangunan yang semakin maju, akan berdampak pada meningkatnya kebutuhan manusia dalam berbagai aspek. Salah satunya adalah kebutuhan terhadap tanah yang kian hari semakin dibutuhkan. Oleh karena itu, peralihan

hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan secara sah. Ada beberapa perbuatan hukum yang dapat melakukan peralihan hak atas tanah diantaranya adalah perbuatan hukum berdasarkan Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna



Bangunan, Hak Pakai, Lelang, pemberian hak tanggungan, warisan.

Hal tersebut diatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal tersebut menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk pelaksanaan pemindahan hak atas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta PPAT kepada Kantor Badan Pertanahan dalam 7 (tujuh) hari kerja sebagaimana di maksud dalam Pasal 103 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1) yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang

disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-samadengan orang lain serta badan badan hukum.¹ Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selamalamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).²

Kemudian didalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 40 ayat (1) disebutkan bahwa:“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan”

Kemudian diikuti dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 103 ayat (1) yang menyebutkan bahwa :“PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.”

Dilihat dari ketiga ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, sudah sangat

¹Urip Santoso, 2007, *HukumAgraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h.10.

² Irene EkaSihombing,2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, UniversitasTrisakti, Jakarta, h. 56.



.....S
 jelas bahwa akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harus segera didaftarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta tersebut agar dapat segera dilaksanakannya proses pendaftaran oleh Kepala Kantor Pertanahan dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terkait dan yang akan terkait pada objek hak milik atas tanah tersebut.

Disisi lain, dalam kegiatan peralihan hak milik atas tanah melalui hibah, ditemukan kendala dan masalah hukum yang dapat merugikan pihak-pihak yang terkait. Seperti yang kita ketahui tanah merupakan suatu objek yang mempunyai nilai ekonomis yang tinggi. Maka dari itu tanah dalam hal ini adalah objek yang menjadi harta istimewa yang semakin hari menjadi pemicu berbagai masalah sosial.

Notaris yang bertugas membuat akta notariil berupa akta pengikatan hibah sebagai alat pembuktian bahwa telah terjadi peralihan hak milik atas tanah dari pihak pemberi hibah kepada pihak penerima hibah. Di dalam suatu akta pengikatan hibah tidak ada peraturan khusus yang mengatur mengenai kelanjutan dari pendaftaran objek tanah yang telah dihibahkan tersebut kepada badan yang berwajib yaitu kepada Kepala Badan Pertanahan. Hal inilah yang menimbulkan suatu celah untuk melakukan suatu perbuatan pelanggaran hukum contohnya dengan mengalihkan objek tanah tersebut dari pemberihibah kepada pihak ketiga seperti bank dalam hal objek tanah sebagai jaminan kredit.

METODE PENELITIAN

Menurut Bambang Sunggono penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* yang berarti kembali dan *to search* yang berarti

mencari. “Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya”³. Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi yang ditentukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Terhadap penelitian jurnal ini menggunakan penelitian hukum normatif berdasarkan pendapat Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normative adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁴

Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas, Penulis mengangkat permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut, adapun permasalahan tersebut adalah sebagai berikut : Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan bagaimanakah mekanisme Kajian Yuridis peralihan hak atas tanah melalui hibah Berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indoensia?

Tujuan Penelitian

Adapun yang menja ditujuan dalam penelitian jurnal ini ialah untuk mengetahui mekanisme peralihan hak atas tanah melalui hibah sesuai peraturan perundang-undangan serta masyarakat pada umumnya supaya paham mekanisme yang menyangkut mengenai peralihan ha katas tanah melalui hibah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1). Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak

³Bambang Sunggono, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 27.

⁴Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, h. 35



kepihak lain yang dilakukan secara sah. Ada beberapa perbuatan hukum yang dapat melakukan peralihan hak atas tanah diantaranya adalah perbuatan hukum berdasarkan JualBeli, Hibah, Warisan dan Wakaf.

Hal tersebut diatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal tersebut menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk pelaksanaan pemindahan hak atas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta PPAT kepada Kantor Badan Pertanahan dalam 7 (tujuh) hari kerja sebagaimana di maksud dalam Pasal 103 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

a. **Bentuk Bentuk Pengalihan atas Tanah**

1. Jual Beli Tanah

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal- pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun

dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat. Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.⁵ Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli atau disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut.

Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari pihak penjual pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil

⁵Boedi Harsono, 1977, "Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi", *Ceramah* disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok

Agraria dan Kedudukan Tanah- Tanah Adat Dewasa ini, Tanpa Penerbit, Banjarmasin, h. 50.



pembuatan perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

2. Penghibahan Tanah

Menurut Pasal 1666 KUH Perdata Penghibahan 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. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada pengganti apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat sipemberi masih hidup. Sebelum lahirnya PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang tunduk kepada KUH Perdata, surat hibah wasiat harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris. Surat hibah wasiat yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum. Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian. Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait di dalamnya.

3. Pewarisan Tanah

Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang atau pun karena wasiat dari orang tua yang mewasiatkan. Menurut Pasal 1023 KUH Perdata, para ahli waris menerima hak terdahulu untuk pendaftaran *boedel* ataupun menolak warisan tersebut. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan sesuai dengan Pasal 25, surat keterangan warisan itu merupakan suatu keharusan. Dalam

perkembangannya, peralihan hak karena warisan telah mendapat penegasan pada Bab V, paragraf 3 tentang Peralihan Hak Karena Pewarisan sebagaimana tersebut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yakni sebagai berikut.

1. Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh penerima hak atas tanah sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terja dikarena hukum pada saat yang bersangkutan sudah meninggal dunia, dalam arti bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru.
2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftarkan, wajib diserahkan dokumen-dokumen surat keterangan Kepala Desa/ kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau surat keterangan Kepala Desa/ Lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan.
3. Jika penerima waris terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris seperti tersebut angka 1 di atas.
4. Jika penerima waris lebih dari satu orang, dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan satu tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.



5. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima waris atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftarkan peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/ atau pembagian waris tersebut.

4. Perwakafan Tanah

Menurut Moh. Anwar, wakaf ialah menahan suatu barang dari dijual belikan atau diberikan atau dipinjamkan oleh pemilik, guna dijadikan manfaat untuk kepentingan tertentu yang diperoleh oleh syarat serta tetap bentuknya, dan boleh dipergunakan, diambil manfaatnya oleh orang yang ditentukan (yang menerima wakaf), atau umum.⁶ Keberadaan wakaf telah mendapat pengakuan dalam UUPA, yakni Pasal 49 yang menegaskan :

1. Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk membangun dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagaimana di maksud Pasal 14 UUPA dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan Hak Pakai.
3. Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dari ketentuan tersebut terkandung makna, bahwa perihal pertanahan erat hubungannya dengan peribadatan dan keperluan sucilainnya, yang salah satunya adalah perwakafan tanah yang dalam hukum agrarian nasional mendapat perhatian. Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997,

⁶ H. Moh. Anwar, 1992, "Mu' amalat, Munakahat, Fara'id, dan Jinayat", dalam Sudarsono, Pokok-Pokok Hukum Islam, Rineka Cipta, Jakarta, h. 494.

wakaf tanah hakmilik merupakan suatu perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakan untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam. Selain maslahat dan manfaatnya jauh lebih besar dan lebih banyak dapat dinikmati oleh masyarakat, juga sesuai dengan maksud dari fungsisosial.⁷

Dalam hal seseorang mewakafkan tanahnya untuk kepentingan seseorang pribadi atau keluarga (wakaf ahli), maka guna tidak menyulitkan nantinya setelah orang yang menerima wakaf (*nadzir*) meninggal dunia, mengingat wakaf tidak dapat dialihkan, baik dengan cara hibah, jual beli, warisan dan lain-lainnya, maka wakaf tersebut harus dianggap hibah. Dari uraian diatas maka yang menjadi ruang lingkup pengaturan perwakafan tanah mencakup :

1. Tanah yang dapat diwakafkan adalah tanah yang berstatus hak milik, karena ia mempunyai sifat terkuat dan terpenuh bagi sipemilik tanah tersebut, sehingga dari sifat tersebut sipemilik tanah tidak terikat dengan tenggangwaktu dan persyaratan tertentu dengan pemilikan dan penggunaannya.
2. Perwakafan tanah harus diperuntukan untuk masyarakat banyak, bukan untuk kepentingan pribadi, karena akan mendatangkan manfaat dan maslahat bagi masyarakat.⁸
3. Tanah wakaf terlembagakan untuk selama-lamanya dalam waktu yang kekal dan abadi. Tidak ada wakaf yang bertenggang waktu tertentu.
4. Tujuan peruntukan sebagai kepentingan peribadatan atau kepentingan umum.

⁷Muchsin, 2004, Ikhtisar Sejarah Hukum, STIH IBLAM, Jakarta, h. 74.

⁸Adijani Al-Alabij, 2002, Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori dan Praktik, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 113.



5. Wakaf memutuskan hubungan kepemilikan antara *wakif* dengan *mauqufbihi*-nya dan selanjutnya status kepemilikannya menjadi milik masyarakat luas.
6. Wakif tidak bisa menarik kembali terhadap tanah yang telah diwakafkan.
7. Ikrar harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Wakaf, guna mendapatkan akta autentik yang akan dapat dipergunakan dalam berbagai hal seperti untuk mendaftarkan tanahnya kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional ataupun sengketa yang terjadi dikemudian hari.⁹

Dalam praktik kehidupan masyarakat, sebidang tanah yang telah diwakafkan sebagai akibatnya akan mempunyai kedudukan khusus, yakni terisolasinya tanah wakaf tersebut dari kegiatan transaksi (jualbeli, sewa-beli, hibah, waris, penjaminan, dan bentuk pengalihan hak lainnya). Sebagai akibatnya pula ia seolah-olah dapat dikategorikan sebagai suatu *rechtspersoon* (badan hukum), yakni pribadi hukum yang mempunyai hak-hak dan kewajiban di dalam kehidupan hukum sebagai subjek hukum.

b. Mekanisme Pengalihan Hak atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat pengalihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan obyek hak atas tanah yang dipindahkan PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen:

a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau

sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar:

1. Surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut.

2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan dan dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut. Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tanahnya baik berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik tanah, dengan syarat:

i. Telah dikuasai selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.

ii. Penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka.

iii. Diperkuat dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya.

iv. Penguasaan tidak dipermasalahkan atau tidak dalam keadaan sengketa.

Ketentuan ini tentunya selain mempertimbangkan bahwa hukum adat di Indonesia pada dasarnya kebanyakan tidak tertulis termasuk dalam hak pembuktian

⁹TaufikHamami, 2003, Perwakafan Tanah dalamPolitikHukumAgraria, Tatanusa, Jakarta, h. 87-88.



penguasaan bidang tanah, tetapi sudah cukup dengan pengakuan oleh masyarakat atau diwakili oleh tokoh-tokoh adat setempat, juga hal ini sebagai pemberian perhatian terhadap perbedaan dalam perkembangan kondisi dan kehidupan sosial masyarakat. Pengalihan hak milik tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan:

1. Pengalihan hak milik terjadi karena jual beli, hibah, warisan, tukar menukar dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

2. Pengalihan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

3. Setiap pengalihan hak milik atas tanah atau perbuatan yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik pada orang asing atau orang yang berkewarganegaraan Indonesia rangkap dengan orang asing yang boleh mempunyai hak milik adalah batal dengan sendirinya dan tanahjatuh pada negara.

c. Akibat Hukum Pengalihan Hak atas Tanah melalui Hibah

Sesuai dengan Pasal 1666 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Penghibahan 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. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup. Tetapi dalam Pasal 1688 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan Karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut:

1. Jika Syarat-syarat hibah tidak dipenuhi oleh penerima hibah. Jika syarat-syarat hibah tidak /belum dipenuhi, para pihak yang berkepentingan tinggal memenuhi syarat tersebut, atau mebatalkannya. contoh : untuk pemberian hibah di bawah tangan atau dengan surat yang ditandatangani oleh pihak pemberi

hibah saja tanpa disaksikan oleh pejabat yang berwenang.

2. Penerima hibah telah bersalah atau membantu kejahatan yang tujuannya membunuh pemberi hibah, atau kejahatan lainnya.

3. Penerima hibah menolak memberikan tunjangan /nafkah kepada pemberi hibah setelah pemberi hibah tersebut jatuh miskin.

2). Kelebihan dan Kekurangan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

a. Kelebihan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah, yaitu:

1. Merupakan pemberian secara cuma-cuma (gratis/tanpa bayaran). oleh karena diberikan secara gratis, penerima hibah tidak menerima tambahan keuntungan dan karenanya seharusnya hibah tidak dikenai pajak. Namun demikian, dalam Undang-Undang Perpajakan ditetapkan bahwa yang bebas dari PPh hanyalah untuk hibah dari orang tua ke anak dan dari anak ke orang tua. Jadi, kalau pemberian hibah tersebut dilakukan antara saudara kandung, tetap dikenakan PPh seperti halnya jual beli biasa.
2. Pemberian hibah bersifat final dan tidak dapat ditarik kembali (Pasal 1666 KUH Perdata).
3. Yang dapat dihibahkan adalah barang bergerak dan barang tidak bergerak. Yang dimaksud dengan barang bergerak, contohnya adalah saham, obligasi, deposito dan hak atas pungutan sewa. Sedangkan yang dimaksud dengan barang tidak bergerak adalah tanah/rumah, kapal yang beratnya lebih dari dua puluh ton, dan sebagainya.

b. Kekurangan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah, yaitu:

1. Hibah yang dilakukan antara suami istri, kecuali sebelumnya sudah dibuat perjanjian pranikah mengenai pemisahan harta dalam pernikahan. (Pasal 1678 KUH Perdata).
2. Hibah dengan suatu perjanjian bahwa pemberi hibah tetap berhak untuk sewaktu-waktu menjual sendiri barang yang



dihibahkan. Sanksinya adalah hibah tersebut batal demi hukum (Pasal 1668 KUH Perdata).

3. Jika dalam akta hibah dinyatakan bahwa dengan menerima hibah tersebut, penerima hibah juga berkewajiban melunasi hutang-hutang selain dari memang yang sudah dinyatakan dalam akta hibah dimaksud (Pasal 1670 KUH Perdata).
4. Pemberian hibah dalam surat di bawah tangan.

PENUTUP

Kesimpulan

Mekanisme peralihan hak atas tanah melalui hibah belum diatur secara khusus dan detail oleh peraturan perundang-undangan, namun dapat dibuatnya sepanjang mengacu pada Pasal 1666 KUHPerdata yang mana hibah memenuhi unsur-unsur, ada orang yang memberikan sesuatu dengan sukarela dalam keadaan masih hidup, ada orang yang menerima, dan ada objek yang diberikan, serta didaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut berdasarkan akta hibah tanah oleh PPAT ke BPN.

Saran

Dalam hal ini hendaknya pemerintah melalui BPN memberikan sosialisasi kemasyarakatan mengenai prosedur dan mekanisme pendaftaran tanah dari awal hingga akhir, sehingga masyarakat tahu secara jelas dan pasti mekanisme pendaftaran tanah oleh PPAT khususnya dalam perjanjian hibah tanah, demi mewujudkan kepastian hukum, keadilan serta kemanfaatan.

DAFTAR FUSTAKA

- [1] Adijani Al-Alabij, 2002, Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori dan Praktik, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- [2] Bambang Sunggono, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- [3] Boedi Harsono, 1977, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui*

Yurisprudensi”, *Ceramah* disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini, Tanpa Penerbit, Banjarmasin.

- [4] H. Moh. Anwar, 1992, “Mu’ amalat, Munakahat, Fara’id, dan Jinayat”, dalam Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Rineka Cipta, Jakarta.
- [5] Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- [6] Muchsin, 2004, *Ikhtisar Sejarah Hukum*, STIH IBLAM, Jakarta.
- [7] Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta.
- [8] Taufik Hamami, 2003, *Perwakafan Tanah dalam Politik Hukum Agraria*, Tatanusa, Jakarta.
- [9] Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- [10] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [11] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- [12] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah



HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN