

Perkara Perjanjian Hibah Tanah Yang Dilakukan Oleh Subyek Hukum Yang Sudah Meninggal: Tinjauan Pada Putusan Nomor 0575/Pdt.G/2020/PA.Bkl

Adam Ramadhan*¹
Akhfa Kamilla Sulaeman²
Febriola Sitanggang³
Jessica Hermanto⁴
Dwi Aryanti Ramadhani⁵

^{1,2,3,4,5} Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

*e-mail: 2310611019@mahasiswa.upnvj.ac.id, 2310611376@mahasiswa.upnvj.ac.id,
2310611018@mahasiswa.upnvj.ac.id, 2310611008@mahasiswa.upnvj.ac.id, dwiaryanti@upnvj.ac.id

Abstrak

Perjanjian hibah tanah merupakan salah satu proses hukum dengan konteks pemindahan hak kepemilikan tanah secara sukarela dari pemberi hibah kepada penerima hibah, seperti yang tertera dalam Pasal 1666-1693 KUH Perdata. Pelaksanaan hibah tanah memerlukan beberapa persyaratan hukum dan penerima hibah perlu memenuhi beberapa kriteria tertentu. Akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan bukti keabsahan dari perjanjian hibah tanah. Berdasarkan beberapa kasus, seperti Putusan Nomor 0575/Pdt.G/2020/PA.Bkl perjanjian hibah tanah menimbulkan potensi sengketa. Perkara ini mengenai sengketa hibah tanah yang dilakukan pada tahun 1989, meskipun Anton sebagai pemberi hibah telah meninggal pada tahun 1960. Penggugat mengajukan pembatalan hibah tanah karena hibah tersebut dianggap cacat hukum. Pengadilan Agama Bangkalan memutuskan untuk melanjutkan perkara ini meskipun terdapat asas *Ne Bis In Idem*.

Kata kunci: Hibah tanah, pembatalan hibah, asas *Ne Bis In Idem*.

Abstract

Land grant agreement is one of the legal processes with the context of voluntary transfer of land ownership rights from the grantor to the grantee, as stated in Articles 1666-1693 of the Civil Code. The implementation of land grants requires several legal requirements and grantees need to meet certain criteria. The grant deed made by the Land Deed Official (PPAT) is proof of the validity of the land grant agreement. Based on several cases, such as Decision Number 0575/Pdt.G/2020/PA.Bkl, land grant agreements have the potential for disputes. This case concerned a dispute over a land grant made in 1989, even though Anton as the grantor had died in 1960. The plaintiff filed for the annulment of the land grant because the grant was considered legally flawed. The Bangkalan Religious Court decided to continue this case despite the *Ne Bis In Idem* principle.

Keywords: Land grant, cancellation of grant, *Ne Bis In Idem* principle.

PENDAHULUAN

Perjanjian Hibah Tanah merupakan suatu transaksi hukum yang sangat spesifik dalam lingkup perpindahan hak kepemilikan tanah, yang memiliki karakteristik unik dan kompleks dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia¹. Hibah tanah pada hakikatnya adalah perbuatan hukum pemindahan kepemilikan yang dilakukan secara sukarela oleh seorang pemilik tanah (pemberi hibah) kepada pihak lain (penerima hibah) tanpa mengharapkan imbalan atau kompensasi finansial apapun². Secara yuridis, konsep hibah tanah memiliki landasan hukum yang kuat dalam sistem perundang-undangan Indonesia³. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pada Pasal 1666-1693 mengatur secara komprehensif mekanisme dan syarat-syarat hibah, termasuk hibah tanah. Perjanjian hibah ini berbeda fundamental dengan transaksi jual beli,

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 45.

² Urip Santoso, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), hlm. 78.

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20.

karena dilandasi semangat ketulusan dan kehendak bebas untuk memberikan hak milik tanpa adanya transaksi finansial⁴.

Proses pembuatan perjanjian hibah tanah memerlukan sejumlah persyaratan hukum yang ketat. Pemberi hibah harus memiliki kewenangan penuh atas tanah yang akan dihibahkan, tidak dalam status sengketa, dan memiliki kapasitas hukum yang sah. Penerima hibah pun harus memenuhi kriteria tertentu, yakni memiliki kemampuan hukum untuk menerima hibah tersebut. Seluruh proses hibah harus dilakukan secara sukarela, transparan, dan tanpa adanya unsur paksaan atau tekanan dari pihak manapun. Dokumen hukum yang menjadi bukti utama dalam proses hibah tanah adalah akta hibah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini berisi seluruh kesepakatan, identitas para pihak, serta keterangan detail mengenai tanah yang dihibahkan. Setelah akta dibuat, proses selanjutnya adalah pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah yang baru atas nama penerima hibah⁵. Konsekuensi hukum dari hibah tanah sangatlah signifikan. Sejak akta hibah ditandatangani dan didaftarkan, penerima hibah memperoleh hak sepenuhnya atas tanah tersebut. Hal ini berarti penerima hibah mendapatkan hak untuk menggunakan, mengalihkan, atau memanfaatkan tanah sesuai kehendaknya, persis sama seperti pemilik tanah pada umumnya. Pemberi hibah tidak dapat membatalkan hibah kecuali dalam kondisi-kondisi hukum tertentu yang sangat terbatas⁶.

Perjanjian hibah tanah yang dilakukan oleh subjek hukum yang telah meninggal memiliki kompleksitas hukum tersendiri yang memerlukan pertimbangan mendalam. Pada prinsipnya, hibah tanah mensyaratkan kemampuan hukum para pihak yang masih hidup. Ketika pemberi hibah telah meninggal dunia sebelum atau dalam proses hibah, statusnya akan sangat tergantung pada tahapan dan kelengkapan dokumen hukum yang telah dibuat. Kedudukan ahli waris menjadi kunci utama dalam menentukan kelanjutan proses hibah tersebut. Mereka memiliki beberapa opsi hukum, yakni meneruskan kehendak pewaris untuk menghibahkan tanah, mengalihkan kepemilikan melalui mekanisme waris, atau melakukan musyawarah untuk menentukan status tanah yang akan dihibahkan⁷. Untuk menjamin keabsahan, diperlukan bukti tertulis keinginan pewaris, persetujuan seluruh ahli waris, serta akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Resiko hukum yang mungkin timbul sangat beragam, mulai dari sengketa internal antara ahli waris, potensi gugatan pembatalan hibah, hingga permasalahan administratif pertanahan. Oleh karena itu, proses hukum yang harus ditempuh memerlukan tahapan cermat, seperti pembuatan surat keterangan ahli waris, musyawarah keluarga, pembuatan akta hibah, pendaftaran peralihan hak, sampai penerbitan sertifikat baru. Sistem hukum yang berlaku juga turut memengaruhi mekanisme pengalihan hak, baik itu berdasarkan hukum adat, hukum Islam, maupun hukum perdata. Setiap sistem memiliki ketentuan berbeda dalam menangani proses peralihan hak milik tanah dari pewaris kepada ahli waris atau penerima hibah.

Seperti dalam Putusan Nomor 0575/Pdt.G/2020/PA.Bkl, yaitu Anton (nama samaran) adalah seorang pria yang menikah dengan Surti (nama samaran) dan dikaruniai empat orang anak, yang masing-masing diberi nama Anak I, Anak II, Anak III, dan Anak IV. Anton meninggal dunia pada tahun 1960 dan Surti meninggal dunia pada tahun 1965. Anak I meninggal dunia tahun 1987 dan istrinya meninggal dunia tahun 1984, dalam perkawinannya mereka tidak dikaruniai anak. Anak II meninggal dunia tahun 1988 dan istrinya meninggal dunia tahun 2003, dalam perkawinannya mereka dikaruniai dua orang anak, yaitu Anak dari Anak II (Dimas) dan Penggugat II (Dio). Anak III meninggal tahun 1995 dan istrinya meninggal tahun 1992, dalam perkawinannya mereka tidak dikaruniai anak. Anak IV meninggal dunia pada tahun 1992 dalam status belum

⁴ Hasnati, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Menurut Hukum Positif di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6 No. 2, (2016), hlm. 12.

⁵ Eko Nuryana, "Aspek Hukum Hibah Tanah dan Bangunan dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional". *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 15 No. 3, (2018), hlm. 8.

⁶ Siti Malikhatun Badriyah, "Konstruksi Hukum Hibah Tanah dalam Perspektif Hukum Adat dan Hukum Positif". *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 24 No. 2, (2017), hlm. 19.

⁷ Kurniawan, Tesis: "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria" (Semarang: Universitas Diponegoro, 2015), hlm. 4.

menikah. Dimas meninggal dunia tahun 2000 dan istrinya bernama penggugat IX (Maya), dalam perkawinannya mereka dikaruniai tujuh orang anak yang bernama Penggugat I (Selamet), Penggugat III (Dadang), Penggugat IV (Diding), Penggugat V (Dudung), Penggugat VI (Aura), Penggugat VII (Piwa), dan Penggugat VIII (Tika).

Pada tanggal 18 Januari 1989 berdasarkan catatan Buku C Desa, Kecamatan Kabupaten Bangkalan, telah terjadi peralihan atas perpindahan tanah, yaitu hibah atas sebidang tanah Nomor 19, Persil 128 atas nama Anton berpindah ke Nomor 308 atas nama Syaiful (nama samaran) dimana tanah tersebut seluas 0,075 Ha dengan batas – batas sebelah Utara : Tanah milik Anton; sebelah Timur : Tanah milik Pak Ss, sebelah Selatan : Jl. Raya dan sebelah Barat : Tanah SDN ; terletak di Desa Kecamatan Kabupaten Bangkalan. Syaiful meninggal dunia serta meninggalkan tiga ahli waris, yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Hibah terjadi pada tahun 1989 sedangkan pihak penghibah, yaitu Anton meninggal dunia pada tahun 1960 dan Surti meninggal dunia pada tahun 1965. Penghibahan tanah dilakukan atas seluruh harta Anton dengan luas 0,075 Ha sedangkan menurut Pasal 210 KHI barang yang dihibahkan tidak boleh melebihi $\frac{1}{3}$ bagian dari harta penghibah. Pada catatan Buku C Desa, hibah tanah tersebut tidak disertai dengan akta hibah. Para Tergugat sebagai ahli waris almarhum Syaiful juga secara diam-diam menerima hibah dari Pewaris Syaiful Berdasarkan ketentuan hukum, ada ketidaksesuaian atas penghibahan sebidang tanah Nomor 19, Persil 128 atas nama Anton berpindah ke Nomor 308 atas nama Syaiful dimana tanah tersebut seluas 0,075 Ha dengan batas – batas sebelah Utara : Tanah milik Anton; sebelah Timur : Tanah milik Pak Ss, sebelah Selatan : Jl. Raya dan sebelah Barat : Tanah SDN ; terletak di Desa Kecamatan Kabupaten Bangkalan. Maka para Penggugat mengajukan pembatalan hibah melalui Pengadilan Agama Bangkalan.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana perjanjian hibah tanah dapat dilakukan oleh orang yang sudah meninggal khususnya pada kasus ini?
2. Bagaimana status hukum para Penggugat sebagai ahli waris yang tidak langsung dari Anton?

Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini ialah:

1. Mengetahui perjanjian hibah tanah yang dilakukan oleh orang yang sudah meninggal pada kasus ini.
2. Mengetahui status hukum para Penggugat sebagai ahli waris yang tidak langsung dari Anton pada kasus ini.

METODE

Metode penelitian merupakan prosedur ilmiah yang dilakukan untuk memperoleh data sehingga tujuan dan kegunaan dari suatu penelitian terwujud. Secara umum, metode penelitian diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.⁸ Pada penelitian ini, Penulis menggunakan pendekatan Yuridis-Normatif. Penelitian ini akan berlandaskan pada permasalahan hukum dalam yurisdiksi tertentu. Penulis akan mengumpulkan data untuk dianalisis sesuai dengan norma hukum yang berlaku. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mempertegas berlakunya norma hukum dan hukum positif berlandaskan pada hasil analisis hukum. Secara tidak langsung hal ini menggambarkan bahwa penelitian akan menggunakan pendekatan terhadap perundang-undangan (*statute approach*) sebagai sumber hukum yang telah ada.⁹ Penggunaan metode yuridis normatif dalam penelitian hukum memiliki tujuan agar penelitian yang dilakukan dapat memecahkan permasalahan atau sebuah kasus yang ada, bahkan dapat pula membuat sebuah keputusan dengan landasan pada aturan hukum yang

⁸ Muhammad Ramdhan, *Metode penelitian*, Cet. 1, (Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021), hlm. 1.

⁹ M. Najibur Rohman, "Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Regulasi Mata Uang Kripto (Crypto Currency) di Indonesia", *Jurnal Supremasi*, Vol. 11 No. 2, (2021), hlm. 3.

berlaku.¹⁰ Dengan kata lain metode yang digunakan berfokus pada telaah tekstual terhadap teks-teks hukum.¹¹

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Perjanjian Hibah Tanah

Hibah adalah suatu perjanjian yang ditemukan dalam kehidupan sehari-hari, terutama di masyarakat modern. Di dalam hukum perdata, perjanjian merupakan komponen penting. Oleh karena itu, hukum perdata banyak yang mengatur perjanjian sebagai dasar hukum. Hibah, yang berasal dari kata "hadiah", memiliki peran sosial dalam kehidupan masyarakat, baik itu diberikan oleh individu maupun organisasi.¹² Hibah sendiri memiliki beberapa macam, diantaranya Hibah Wasiat dan Hibah. Hibah Wasiat adalah jenis perjanjian hibah yang didasarkan pada surat wasiat dan dapat memberikan hak atas benda yang diberikan kepada penerima hibah saat pemberi hibah atau penghibah meninggal dunia. Pemberi hibah dapat mengembalikan perjanjian hibah jenis ini baik secara diam-diam maupun langsung dengan mengubah isi wasiat.¹³

Perdata mengenal dua jenis penghibahan dalam KUHPerdota, yaitu:¹⁴

1. Penghibahan formal (formale schenking) adalah hibah dalam arti kata yang sempit karena itu adalah perbuatan yang memenuhi persyaratan yang disebutkan dalam Pasal 1666 KUHPerdota saja, seperti pemberian dengan syarat Cuma-Cuma.
2. Penghibahan Material, juga dikenal sebagai "materiele schenking", adalah pemberian menurut hakikatnya. Misalnya, seseorang menjual rumahnya dengan harga murah. Perdata penghibahan seperti itu tidak termasuk pemberian, menurut Pasal 1666 KUHP; Namun, dengan pengertian yang luas di atas, hal ini dapat dianggap sebagai pemberian.

Dalam Ensiklopedi Islam, para fukaha (ahli fikih) mengartikan hibah sebagai akad yang memungkinkan seseorang menyerahkan hak milik seseorang kepada orang lain selama hidupnya tanpa biaya. Akibatnya, akad hibah itu tidak disertai dengan syarat apa pun. Selain itu, meskipun hibah merupakan bentuk perjanjian yang bertujuan untuk mempererat hubungan antar individu, sebagai tindakan hukum, hibah mempunyai syarat dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh yang memberikan dan yang menerima. Jika salah satu syarat atau persyaratan tersebut tidak terpenuhi, hibah tersebut tidak sah. Terdapat beberapa rukun dari hibah yaitu, " Ada ijab dan kabul yang menunjukkan ada pemindahan hak milik seseorang (yang menghibahkan) kepada orang lain (yang menerima hibah); ada orang yang menghibahkan dan yang akan menerima hibah; dan, ada harta yang akan dihibahkan dengan syarat harta itu milik penghibah secara sempurna (tidak bercampur dengan milik orang lain) dan merupakan harta yang bermanfaat serta diakui agama.¹⁵

Lalu, Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1313 yaitu "Perjanjian adalah suatu perbuatan, yakni satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih."¹⁶ Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu "sepakat, kecakapan, hal tertentu, dan suatu sebab yang halal".¹⁷ Dua syarat pertama adalah syarat subjektif yang berkaitan dengan subjek perjanjian, dan dua syarat terakhir adalah syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan

¹⁰ Zainuddin, M., & Karina, A. D. (2023). Penggunaan Metode Yuridis Normatif Dalam Membuktikan Kebenaran Pada Penelitian Hukum. *Smart Law Journal*, 2(2), hlm. 119.

¹¹ Rohman, Op. Cit., hlm. 3-4.

¹² Henry Prasetyo, "Analisis Yuridis Tentang Pelaksanaan Pembatalan Hibah Tanah Oleh Pemberi Hibah", *Jurnal Ius Constituendum*, Vol. 1 No.2, (2018), hlm. 24.

¹³ Nursandi dkk, "Akibat Hukum Perjanjian Pemberian Hibah Tanah Kepada Anak Angkat Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut Kuh Perdata". *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 4 No.3, (2022), hlm. 273.

¹⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Aditya Bakti, 1995), hlm. 5.

¹⁵ Endang Sri Wahyuni, Tesis: "Pelaksanaan Pembatalan Hibah Tanah Oleh Pemberi Hibah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No. 95/Pdt.G/2004/PNSMG)" (Semarang: Universitas Diponegoro, 2009), hlm. 50-52.

¹⁶ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 1313.

¹⁷ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 1320.

dilaksanakan sebagai hasil atau tanggung jawab para pihak. Jika empat syarat sah perjanjian terpenuhi, perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi pihak yang membuatnya.¹⁸

Ada empat teori di awal perjanjian, yang pertama ialah Teori Pernyataan (*uitingstheorie*), menurut teori ini, perjanjian telah ada saat surat jawaban penerima terhadap suatu penawaran ditulis. Karena sulit untuk mengetahui dengan pasti kapan surat jawaban dikirim, orang tidak dapat menerapkan kapan perjanjian dibuat. Yang kedua, Teori Pengiriman (*verzendingstheorie*), orang cukup yakin bahwa saat perjanjian dibuat adalah saat tanggapan akseptasi dikirim. Sejak saat surat tersebut dikirimkan, akseptor tidak memiliki otoritas lagi atas surat jawaban. Oleh karena itu, tanggal cap pos dapat digunakan sebagai dasar. Yang Ketiga, Teori Pengetahuan (*vernemingstheories*), untuk kelemahan mengatasi teori pengiriman, orang harus terus mengubah tanggal lahir perjanjian sampai orang yang menawarkan tahu jawaban akseptasi dan surat jawaban diketahui isinya. Setelah itu, perjanjian itu ada. Lalu yang keempat, tidak peduli apakah surat tersebut terbuka atau tidak, saat diterimanya jawaban menentukan tanggal terjadinya perjanjian, yang pada dasarnya adalah saat surat tersebut sampai ke alamat penerima.¹⁹

Maka dari itu, jika kita fokuskan pada Perjanjian hibah tanah itu sendiri, dapat dikatakan terjadi perjanjian hibah tanah ketika satu pihak, yang disebut pemberi hibah, secara sukarela memberikan hak atau kepemilikan atas tanah kepada pihak lain, yang disebut penerima hibah, tanpa imbalan apa pun. Dalam hubungan keluarga atau sebagai bentuk sumbangan, perjanjian ini sering digunakan. Hibah tanah harus dibuat dalam bentuk tertulis dan, untuk memiliki kekuatan hukum yang sah, biasanya memerlukan pengesahan oleh pejabat yang berwenang, seperti notaris. Tujuan dari perjanjian hibah tanah ini adalah untuk secara sah dan permanen mengalihkan hak atas tanah dari pemberi hibah ke penerima hibah.

Tanah dapat dialihkan dari satu pihak ke pihak lainnya. Pemegang hak tersebut harus mendaftarkan perubahan yang telah terjadi kepada Kantor Pertanahan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan hak kepada individu untuk memiliki tanah. Dalam menguasai dan memanfaatkan tanah, perlu untuk dilakukan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 UUPA sehingga setiap hak atas tanah harus didaftarkan dan disetujui oleh Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional.

Dalam peralihan hak atas tanah, terdapat asas hukum yang dikenal dengan asas *nemo plus juris* sebagai pembuktian bagi pemilik tanah dalam kesesuaian pelaksanaan prosedur hukum dalam pertanahan. Asas *nemo plus juris* adalah keadaan dimana seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang melebihi hak pada dirinya. Asas ini memungkinkan pemegang hak dalam menuntut kembali haknya jika telah terdaftar atas nama siapapun sebagai bentuk perlindungan pada pemegang hak tanah. Ini berarti pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal.²⁰ Dalam kasus ini, sang penghibah sudah dinyatakan meninggal pada tahun 1960 sehingga tidak memiliki kapasitas hukum kembali dalam melakukan hibah pada tahun 1989. Berdasarkan Pasal 1666 KUH Perdata, undang-undang tidak mengakui lain hibah selain hibah yang terjadi di antara orang-orang yang masih hidup.

Asas *nemo plus juris* memastikan bahwa seseorang yang tidak berhak atas bidang tanah tertentu dimana pada kasus ini Anton karena telah dinyatakan meninggal pada tahun 1960, tidak dapat melakukan perbuatan hukum mendaftarkan dan mengalihkan tanah tersebut kepada orang lain. Dalam hal ini dapat dicurigai adanya indikasi peralihan hak atas tanah (hibah tanah) dari orang yang tidak berhak (bukan si pemegang hak atas tanah yang dihibahkan). Lalu, berdasarkan Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam (KHI), barang yang dihibahkan tidak boleh melebihi $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) bagian dari harta penghibah, sedangkan pada objek sengketa yang digugat ini telah dihibahkan seluruh bagian tanah kepada terhibah. Menurut ketentuan tersebut dapat dinyatakan bahwa hibah tanah yang dilakukan oleh Anton pada tahun 1989 dinyatakan tidak sah karena Anton menghibahkan tanahnya lebih dari $\frac{1}{3}$ bagian hartanya, sedangkan tanah seluas 0,075 Ha atau 750M² merupakan harta peninggalan satu-satunya. Maka dari itu penghibah tidak

¹⁸ Kevin Kurniawan dan Hanafi Tanawijaya, Kekuatan Hukum Akta Hibah Atas Tanah dan Bangunan Menurut Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor: 236/PDT/G/2022/PN.BKS), *Unes Law Review*, Vol. 6 No. 2, (2023), hlm. 5859.

¹⁹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradya Paramita, 1999), hlm. 179.

²⁰ Fanny Amelia Legianty, "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah", *Notarius*, Vol. 12 No. 2, (2019), hlm. 1029.

memenuhi ketentuan hibah dimana barang yang dihibahkan tidak boleh lebih dari $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) bagian hartanya.

Pada kasus ini, Penggugat menginginkan Peralihan tanah (Hibah) yang terjadi pada tahun 1989 itu dibatalkan, dikarenakan menurut Penggugat, Hibah tersebut tidak sah, karena dilakukan setelah pemberi hibah meninggal dunia, sekitar 29 tahun setelah pemberi hibah meninggal. Akan tetapi, berdasar pada Pasal 1666 KUHPerdara, Hibah tidak boleh ditarik kembali secara sepihak oleh pemberi hibah karena hibah itu sendiri adalah kontrak. Akan tetapi, undang-undang memberikan pengecualian pada tiga situasi di mana penarikan hibah dapat dilakukan, menurut Pasal 1688 KUHPerdara:

1. Karena tidak memenuhi syarat-syarat pemberian hibah;
2. Jika penerima hibah telah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan untuk membunuh pemberi hibah atau kejahatan lain terhadap pemberi hibah; atau
3. Jika penerima hibah menolak memberikan tunjangan nafkah kepada pemberi hibah.

Jika penerima hibah tidak memberikannya secara sukarela, pemberi hibah dapat mengajukan penarikan kembali benda-benda yang telah diberikannya ke pengadilan. Ini dilakukan dengan menyatakan kehendaknya kepada penerima hibah dan menuntut kembali barang-barang yang telah diberikan.²¹

Lalu, hibah tanah yang dipersoalkan dalam kasus ini tidak disertai dengan akta hibah, maka dari itu penulis menganggap hibah yang terjadi ialah hibah biasa. Sehingga saat para Penggugat menggugat si Tergugat, Penggugat tidak memiliki bukti yang kuat. Pada kasus ini pun Penggugat menyatakan, bahwa Hibah baru saja dilakukan pada tahun 1989, dengan bukti catatan buku C Desa kecamatan kabupaten Bangkalan, barang yang dihibahkan merupakan seluruh harta peninggalan penghibah yaitu seluas 0,075 Ha. Sedangkan Anton (kakek dari Penggugat) meninggal dunia pada tahun 1960. Hal ini membuat Penggugat bertekad untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan Agama Bangkalan mengenai peralihan Hibah tersebut, dengan salah satu petitumnya meminta membatalkan peralihan hibah tanah tersebut, dengan dasar Hibah hanya boleh diberikan/dilakukan saat masih hidup, bukan saat sudah wafat. Dalam hukum perdata Indonesia, khususnya terkait hibah tanah, akta hibah merupakan syarat formil yang harus dipenuhi agar hibah tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum. Akta hibah harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tanpa adanya akta hibah, proses pengalihan hak atas tanah tersebut cacat secara hukum. Oleh karena itu, meskipun hibah tersebut tercatat di Buku C Desa, ketiadaan akta hibah menegaskan bahwa pengalihan hak atas tanah itu tidak sah. Hal ini didukung oleh Pasal 1682 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa hibah barang tidak bergerak (seperti tanah) harus dibuat secara tertulis di hadapan pejabat yang berwenang.

Dalam kasus posisi tersebut, tidak dijelaskan secara jelas jenis hibah apa yang dilakukan, dan juga pada kasus tersebut hanya dibuktikan dari catatan buku C Desa kecamatan kabupaten Bangkalan. Pada dasarnya perjanjian hibah tanah tidak dapat dibuat jika si penghibah sudah meninggal dunia, dan juga tidak bisa diberikan kepada penerima hibah yang sudah meninggal dunia. Maka dari itu Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Bangkalan, dengan beberapa posita, diantaranya: Pelaksanaan Hibah setelah Kakeknya (pemberi hibah) meninggal dunia, kakeknya memberikan hibah sebesar harta yang dimilikinya yaitu 750M² atau 0,075 Ha, dan Hibah nya tidak dibuat akta hibah. Sehingga Penggugat merasa dari posita tersebut, peralihan hibah tanah ini dapat dibatalkan.

Status Hukum Para Penggugat

Dalam kasus gugatan pembatalan hibah atas tanah ini, para Penggugat harus dapat menunjukkan *legal standing* yang kuat. Harjono menjelaskan kedudukan hukum, atau *legal standing*, yaitu "keadaan di mana seseorang atau suatu pihak tertentu memenuhi syarat dan oleh karena itu memiliki hak untuk mengajukan permohonan penyelesaian perkara, permohonan, atau perkara di depan Mahkamah Konstitusi. Putusan MK akan diterima oleh pemohon yang tidak

²¹ Henky Prasetyo, "Analisis Yuridis Tentang Pelaksanaan Pembatalan Hibah Tanah Oleh Pemberi Hibah", *Jurnal Ius Constituendum*, Vol. 1 No.2, (2018), hlm. 26-27.

memiliki kedudukan hukum karena permintaannya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).²² Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, menyebutkan bahwa penggugat harus orang yang memiliki kedudukan dan kemampuan yang tepat menurut hukum. Suatu gugatan yang mengandung cacat formil karena penggugat bertindak salah dan salah. *error in persona* adalah cacat formil yang disebabkan oleh kekeliruan atau kesalahan yang dilakukan penggugat.²³

Dalam Putusan Pengadilan Nomor 0575/Pdt.G/2020/PA.Bkl diketahui bahwa para Penggugat merupakan keturunan dan keluarga dari Anton selaku penghibah tanah tersebut. Penggugat I hingga Penggugat VIII memiliki kedudukan yang sah karena berada dalam Golongan I Ahli Waris yaitu suami atau isteri yang hidup terlama dan anak atau keturunannya. Para Penggugat menunjukkan bahwa mereka memiliki hak dan kepentingan hukum dalam kasus ini. Pokok pengajuan gugatan ini adalah telah terjadi peralihan tanah yaitu hibah atas sebidang tanah. Dengan itu, para Penggugat memiliki kedudukan hukum yang sah dalam mengajukan gugatan ini. Kecuali Penggugat IX yang tidak memiliki ikatan apapun dengan Anton, melainkan memiliki hubungan perkawinan dengan anak dari anak II (cucu anton). Dengan itu, Penggugat IX tidak memiliki legal standing yang kuat dalam mengajukan gugatan ini.

Meskipun begitu, kedudukan hukum dari para Penggugat dalam kasus ini dapat dinyatakan kurang kuat karena pihak Tergugat dinyatakan telah memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah atas nama Syaiful. Hal itu membuktikan bahwa tanah tersebut secara sah memang milik Syaiful. Meskipun tidak ditemukan adanya akta hibah atas penghibahan tanah yang telah dilakukan oleh Anton. Kemudian diketahui dari Tergugat I bahwa sejak sekitar tahun 1960 pada objek sengketa yang digugat sudah terdapat rumah dan telah ditempati oleh orang tua para Tergugat. Hal itu menunjukkan bahwa Tergugat I merupakan ahli waris yang sah dan berhak atas harta peninggalan tersebut. Lalu, sebelum Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Bangkalan, Penggugat sudah pernah menggugat ke Pengadilan Negeri Bangkalan dan juga melakukan Upaya Banding ke Pengadilan Tinggi Negeri Surabaya. Para Penggugat menggugat Tergugat yang sama, dan Putusan Hakim menyatakan perkara dimenangkan Tergugat, dikarenakan Penggugat tidak memiliki bukti yang kuat akan adanya Hibah tanah yang diberikan oleh Anton kepada Syaiful.

Oleh karena itu, para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum yang kuat dalam kasus gugatan pembatalan hibah atas tanah ini. Adanya sertifikat hak milik atas sebidang tanah tersebut atas nama Syaiful yang diwariskan kepada Tergugat 1 membuktikan bahwa objek sengketa yang digugat para Penggugat merupakan sah secara hukum menjadi milik Tergugat I. Dengan ini, para Penggugat tidak dapat membantah bukti tersebut. Pada tahun 1960, Anton selaku penghibah dinyatakan telah meninggal dan para Penggugat belum lahir sehingga dalil gugatan tersebut terkesan mengada-ngada.

Legal standing dalam perkara ini dinyatakan berkedudukan hukum yang sah bagi Penggugat dari cucu dan cicit Anton, akan tetapi menantu anaknya Anton ikut dalam bagian Pihak Penggugat, yang mana dalam hal ini tidak memiliki *legal standing* yang kuat dalam mengajukan gugatan perkara ini, karena tidak ada hubungan darah atau ikatan keluarga pada Anton, melainkan hanya istri dari Dimas (cucu pertama Anton). Lalu, Tergugat I merupakan Ahli Waris yang sah dari Syaiful (anak). Meskipun demikian, Penggugat berada dalam keadaan tidak kuat akan pembuktian, karena Tergugat melampirkan bukti putusan Pengadilan Negeri Bangkalan dan Pengadilan Tinggi Negeri Surabaya, serta membawa Sertifikat Hak Milik dari tanah yang disengketakan atas nama Pewaris (Syaiful), sedangkan Penggugat tidak ada bukti konkret dari hibah tanah ini, yaitu akta hibah.

Mengingat adanya pelanggaran terhadap hukum yang mengatur hibah —baik dari sisi waktu pelaksanaan (setelah kematian pemberi hibah), ketiadaan akta hibah, maupun jumlah yang melebihi batas yang diizinkan— maka para penggugat (ahli waris Anton) memiliki alasan hukum yang kuat untuk mengajukan pembatalan hibah di Pengadilan Agama. Disini Pengadilan Agama

²² Ajie Ramdan, "Problematika *Legal Standing* Putusan Mahkamah Konstitusi", *Jurnal Konstitusi*, Vol. 11 No. 4, (2014), hlm. 740.

²³ Letezia Tobing, Pihak yang Dapat Bertindak Sebagai Penggugat, <https://www.hukumonline.com/klitik/a/ktriteria-kapasitas-penggugat-1t50c75564d7f81/>. Diakses pada 26 November 2024 pada pukul 23.23 WIB.

memiliki kewenangan untuk membatalkan hibah yang dilakukan secara tidak sah, baik karena melanggar syarat formil maupun materiil, seperti yang diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang mencakup perkara waris dan hibah bagi umat Islam. Akan, Tetapi sebelum ini Penggugat sudah pernah menggugat Tergugat di Pengadilan Negeri Bangkalan dan sudah sampai tahap banding di Pengadilan Tinggi Negeri Surabaya, serta sudah memiliki kekuatan hukum tetap. Sehingga pada saat Penggugat mengajukan gugatan lagi ke Pengadilan Agama, seharusnya majelis hakim menggunakan asas *Ne Bis In Idem*, yaitu perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Akan tetapi dalam kasus ini, Pengadilan Agama Bangkalan tetap menerima dan melanjutkan.

KESIMPULAN

Dalam kasus ini, Penggugat menggugat pembatalan hibah tanah karena hibah tersebut dilakukan setelah pemberi hibah (Anton) meninggal dunia pada tahun 1960, tanpa akta hibah, dan melebihi batas yang diizinkan hukum. Namun, kedudukan hukum Penggugat dinyatakan lemah karena Tergugat memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut atas nama Syaiful, yang merupakan penerima hibah. Pengadilan Negeri Bangkalan dan Pengadilan Tinggi Negeri Surabaya telah memutuskan bahwa tanah tersebut sah milik Tergugat, berdasarkan bukti yang ada. Meskipun hibah tidak memenuhi syarat formil maupun materiil sesuai Pasal 1666 KUH Perdata dan Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam, serta pelanggaran terhadap syarat sahnya hibah, Penggugat tidak memiliki bukti yang kuat untuk membuktikan klaimnya, dan prinsip "*Ne Bis In Idem*" seharusnya mencegah pemeriksaan kembali perkara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Namun, Pengadilan Agama Bangkalan tetap menerima dan melanjutkan gugatan tersebut, yang menunjukkan adanya kemungkinan pelanggaran terhadap prinsip hukum tersebut. Oleh karena itu, hasil putusan final dari kasus ini adalah hibah tanah tersebut sah milik penerima hibah (Saiful).

SARAN

Saran yang dapat kami berikan adalah penggugat sebaiknya melakukan evaluasi menyeluruh terhadap semua bukti dan dokumen yang relevan sebelum mengajukan gugatan di pengadilan, termasuk memastikan adanya akta hibah yang sah jika tersedia. Konsultasi dengan ahli hukum atau pengacara berpengalaman dalam hukum waris dan hibah juga sangat disarankan untuk mendapatkan panduan yang tepat dan strategi hukum yang efektif. Selain itu, Penggugat dapat mempertimbangkan mediasi atau penyelesaian sengketa alternatif sebagai opsi yang mungkin lebih cepat dan lebih ekonomis dibandingkan proses pengadilan. Memahami prinsip "*Ne Bis In Idem*," yang melarang pemeriksaan kembali perkara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, juga penting agar tidak terjebak dalam proses yang tidak efektif jika gugatan telah ditolak sebelumnya. Pastikan status hak milik atas tanah telah diverifikasi dengan cermat, mengingat bahwa sertifikat hak milik yang sah atas nama Tergugat harus diperhitungkan dalam gugatan. Jika keputusan pengadilan tidak sesuai dengan harapan, pertimbangkan untuk meninjau kembali keputusan tersebut melalui jalur hukum yang lebih tinggi atau mengajukan permohonan peninjauan kembali (PK) jika terdapat alasan baru atau kesalahan hukum dalam keputusan sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

Book:

- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Ramdhan, M. (2021). *Metode penelitian*. Cipta Media Nusantara.

- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Aditya Bakti.
- Subekti, R. (1999). *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradya Paramita.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Journal:

- Nuryana, E. (2018). Aspek Hukum Hibah Tanah dan Bangunan dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 15(3), 1-12.
- Legianty, F. A., & Yunanto, Y. (2019). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 12(2), 1027-1039.
- Hapsari, Sawin D., and Jawade Hafidz. (2017). Peran Notaris dalam Implementasi Asas Nemo Plus Yuris dan Itikad Baik dalam Peralihan Hak Atas Tanah sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya. *Jurnal Akta*, 4(1), 51-54.
- Hasnati. (2016). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Menurut Hukum Positif di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 1-10.
- Kurniawan, K. & Tanawijaya, H. (2023). Kekuatan Hukum Akta Hibah Atas Tanah dan Bangunan Menurut Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor: 236/PDT/G/2022/PN.BKS). *Unes Law Review*, 6(2), 5854-5865.
- Nursandi, N., Budiarta, I. N. P., & Astiti, N. G. K. S. (2022). Akibat Hukum Perjanjian Pemberian Hibah Tanah Kepada Anak Angkat Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut Kuh Perdata. *Jurnal Analogi Hukum*, 4(3), 271-276.
- Prasetyo, H. (2018). Analisis Yuridis Tentang Pelaksanaan Pembatalan Hibah Tanah Oleh Pemberi Hibah. *Jurnal Ius Constituendum*, 1(2), 23-43.
- Ramdan, A. (2014). Problematika legal standing putusan Mahkamah Konstitusi. *Jurnal Konstitusi*, 11(4), 737-758.
- Rohman, M. N. (2021). Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Regulasi Mata Uang Kripto (Crypto Currency) di Indonesia. *Jurnal Supremasi*, 1-10.
- Badriyah, S. M. (2017). Konstruksi Hukum Hibah Tanah dalam Perspektif Hukum Adat dan Hukum Positif. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 24(2), 1-23.
- Zainuddin, M., & Karina, A. D. (2023). Penggunaan Metode Yuridis Normatif Dalam Membuktikan Kebenaran Pada Penelitian Hukum. *Smart Law Journal*, 2(2), 114-123.

Tesis & Disertasi:

- Wahyuni, E. S. (2009). Pelaksanaan Pembatalan Hibah Tanah Oleh Pemberi Hibah. (Tesis Magister, Universitas Diponegoro).
http://eprints.undip.ac.id/17400/1/ENDANG_SRI_WAHYUNI.pdf
- Kurniawan. (2015). "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria". Disertasi Universitas Diponegoro Semarang.

Peraturan Perundang-undangan:

- Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

Putusan Pengadilan:

- Putusan Pengadilan Agama Bangkalan tentang Pembatalan Hibah Tanah Nomor 0575/Pdt.G/2020/PA.Bkl

Website:

Letezia Tobing. (2013). *Pihak yang Dapat Bertindak Sebagai Penggugat*. Diakses pada 26 November 2024, dari [hukumonline.com: https://www.hukumonline.com/klinik/a/kriteria-kapasitas-penggugat-lt50c75564d7f81/](https://www.hukumonline.com/klinik/a/kriteria-kapasitas-penggugat-lt50c75564d7f81/)