Jurnal Siber Multi Disiplin (JSMD)
E-ISSN: 2987-0380
P-ISSN: 2987-0402
+62 822 1012 3600 https://research.e-siber.org siberpublisher.info@gmail.com
DOI: https://doi.org/10.38035/jsmd.v4i2
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

Hibah Tanah di Indonesia: Kepastian Hukum, Problematika dan Perlindungan bagi Para Pihak

Tety Nurianty[1]Yunanto.[2]
[1]Universitas Diponegoro, Fakultas Hukum, Indonesia, nuriantytety@gmail.com
[2]Universitas Diponegoro, Fakultas Hukum, Indonesia, yun_yunanto@yahoo.com

Corresponding Author: nuriantytety@gmail.com[1]

Abstract: *Land holds an important position in Indonesian society, so every transfer of land rights, including through gifts (hibah), must be accompanied by legal certainty. This study uses a normative juridical method with a statutory and conceptual approach to analyze the legal position, procedures, problems, and legal protection concerning land gifts in Indonesia. The results show that the legal position of land gifts is hybrid in nature, being subject both to the validity requirements of agreements under the Civil Code (KUHPerdata) and Islamic law, and to the provisions of the Basic Agrarian Law (UUPA) and land registration regulations, so that the transfer of rights is only valid once it is made through a deed executed by a Land Deed Official (PPAT) and registered with the Land Office. In practice, various problems were found, including oral gifts made without an authentic deed, gifts given only to some heirs, land objects that have not yet been certified, misunderstandings regarding the revocation of gifts, and tax obligations that are often overlooked. Legal protection for the donor is provided preventively through the notary/PPAT and repressively through mechanisms for annulment, the actio pauliana, and the heirs' legitimate portion (legitieme portie), while protection for the recipient lies in the deed's evidentiary strength and the registration of their rights. This study recommends strengthening public legal education and ensuring consistency in land administration to minimize future disputes over land gifts.*

Keywords: *Land Gift; Legal Certainty; Transfer of Rights; PPAT (Land Deed Official).*

Abstrak: Tanah memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia sehingga setiap peralihan haknya, termasuk melalui hibah, harus disertai kepastian hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual untuk menganalisis kedudukan hukum, prosedur, problematika, dan perlindungan hukum dalam hibah tanah di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hibah tanah bersifat hibrida, yaitu tunduk pada syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdata dan hukum Islam sekaligus pada ketentuan UUPA dan peraturan pendaftaran tanah, sehingga peralihan haknya baru sah apabila dibuat melalui akta PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dalam praktik, ditemukan berbagai problematika, antara lain hibah lisan tanpa akta autentik, pemberian hanya kepada sebagian ahli waris, objek tanah yang belum bersertifikat, kekeliruan pemahaman mengenai penarikan hibah, serta kewajiban perpajakan yang kerap diabaikan. Perlindungan

hukum bagi pemberi hibah diwujudkan secara preventif melalui peran notaris/PPAT dan represif melalui mekanisme pembatalan, *actio pauliana*, serta bagian mutlak ahli waris, sedangkan perlindungan bagi penerima hibah terletak pada kekuatan pembuktian akta dan pendaftaran haknya. Penelitian ini merekomendasikan penguatan edukasi hukum masyarakat serta konsistensi administrasi pertanahan untuk meminimalkan sengketa hibah tanah di kemudian hari.

Kata Kunci: Hibah Tanah; Kepastian Hukum; Peralihan Hak; PPAT.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah tidak hanya mempunyai nilai ekonomi, tetapi juga mempunyai nilai sosial, keluarga, dan bahkan nilai budaya. Kepemilikan tanah sering kali berkaitan erat dengan keberlangsungan kehidupan suatu keluarga karena tanah dapat digunakan sebagai tempat tinggal, tempat usaha, sumber penghasilan, maupun aset yang diwariskan kepada generasi berikutnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menempatkan tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang wajib dikelola dan dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, sehingga setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah senantiasa mempunyai dimensi sosial yang tidak dapat dilepaskan dari kepentingan perseorangan semata (Harsono, 2008), oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah harus memperoleh perhatian yang serius agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Salah satu perbuatan hukum yang dapat menyebabkan peralihan hak atas tanah adalah hibah. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), hibah diatur dalam Buku III sebagai salah satu bentuk perjanjian, tepatnya Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693, yang pada dasarnya merupakan persetujuan mengenai pemberian suatu benda secara cuma-cuma oleh seseorang kepada pihak lain, dilakukan pada waktu pemberi masih hidup, dan pada prinsipnya tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Dalam hukum Islam, hibah dipahami sebagai pemberian hak milik atas suatu benda kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan *('iwadl*) dan dilangsungkan pada waktu pemberi masih hidup, sehingga secara konseptual mempunyai kemiripan prinsip dengan pengaturan hibah dalam KUHPerdata, meskipun berbeda dalam beberapa aspek syarat dan tata cara pelaksanaannya. Dalam hubungan keluarga, hibah sering digunakan sebagai bentuk pemberian harta kepada anak, saudara, atau anggota keluarga lainnya. Praktik tersebut pada satu sisi dapat memberikan manfaat karena proses pembagian harta dapat dilakukan ketika pemberi masih hidup, akan tetapi, pada sisi lain, hibah juga dapat menjadi sumber persoalan hukum apabila dilakukan tanpa memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku.

Persoalan hibah menjadi lebih kompleks ketika objek yang diberikan berupa tanah. Tanah merupakan objek yang mempunyai rezim hukum khusus karena peralihan hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan hubungan keperdataan antara pemberi dan penerima, tetapi juga dengan administrasi pertanahan. Pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan diri sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Dengan demikian, hibah tanah tidak dapat dipandang hanya sebagai hubungan antara dua orang yang membuat kesepakatan. Perbuatan tersebut juga harus dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah dan kewenangan pejabat yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak.

Permasalahan hibah tanah dapat muncul dalam berbagai bentuk. Misalnya, seseorang menghibahkan tanah kepada salah satu anaknya tanpa mempertimbangkan kepentingan ahli

waris lain. Dalam kondisi lain, hibah dilakukan hanya berdasarkan surat pernyataan atau surat di bawah tangan tanpa dibuatkan akta PPAT. Persoalan juga dapat terjadi apabila tanah yang dihibahkan bukan sepenuhnya milik pemberi hibah, tanah sedang berada dalam sengketa, terdapat hak pihak ketiga, atau pemberi hibah tidak memiliki kewenangan untuk mengalihkan tanah tersebut.

Hibah dapat mengalami cacat hukum apabila tidak memenuhi ketentuan yang dipersyaratkan oleh hukum. Dalam konteks hukum perdata, hibah merupakan perbuatan hukum yang mempunyai karakteristik khusus karena dilakukan secara cuma-cuma dan pada prinsipnya tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Permasalahan semakin kompleks apabila hibah berkaitan dengan hak ahli waris atau dilakukan melebihi batas yang diperkenankan dalam rezim hukum tertentu, sehingga berpotensi digugat pembatalannya oleh ahli waris yang merasa dirugikan (Mandasari, 2018).

Permasalahan lainnya berkaitan dengan proses setelah akta hibah dibuat. Akta hibah tidak seharusnya dipandang sebagai akhir dari seluruh proses. Dalam konteks pertanahan, perubahan pemegang hak perlu didaftarkan agar data yuridis dalam administrasi pertanahan sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan hak menghendaki adanya dokumen yang sah sebagai dasar pendaftaran. Sistem pendaftaran tanah tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai subjek dan objek hak atas tanah. Dalam praktik, hambatan pendaftaran dapat menimbulkan persoalan tersendiri. Penelitian terbaru mengenai perlindungan hukum PPAT dalam proses balik nama objek hibah menunjukkan adanya persoalan ketika akta hibah telah dibuat dan didaftarkan oleh PPAT, tetapi proses balik nama mengalami hambatan atau pemblokiran di kantor pertanahan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan hibah tanah melibatkan berbagai aspek administratif dan hukum yang saling berkaitan, sehingga PPAT selaku pejabat yang berwenang membuat akta autentik juga memerlukan kepastian dan perlindungan hukum dalam menjalankan fungsinya.

Berdasarkan uraian tersebut, hibah tanah perlu dikaji secara komprehensif. Pembahasan tidak hanya mengenai pengertian hibah, tetapi juga menyangkut syarat sah, problematika yang terjadi dalam hibah tanah di Indonesia, prosedur peralihan hak, akibat hukum, potensi pembatalan, serta perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima hibah. Kajian tersebut penting agar masyarakat memahami bahwa pemberian tanah kepada anggota keluarga tidak cukup hanya berdasarkan kehendak pribadi, melainkan harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Atas dasar itu, penelitian ini disusun untuk menganalisis kepastian hukum, prosedur peralihan hak atas tanah melalui hibah, problematika praktik hibah tanah di Indonesia, serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan hibah tanah.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yaitu penelitian yang mengkaji hukum sebagai norma atau kaidah tertulis yang berlaku, dengan menempatkan hukum positif sebagai objek kajian utama. Penelitian ini tidak dimaksudkan untuk meneliti perilaku masyarakat di lapangan, melainkan untuk mengkaji konsistensi, kesesuaian, serta keterkaitan antarnorma hukum yang mengatur hibah tanah di Indonesia, baik yang bersumber dari hukum perdata, hukum pertanahan, maupun hukum Islam (Soekanto, 2001).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah seluruh peraturan yang berkaitan dengan hibah dan pertanahan, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan

Pendaftaran Tanah, serta Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Adapun pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep-konsep hukum yang relevan, seperti konsep hibah, peralihan hak atas tanah, kepastian hukum, dan perlindungan hukum, guna memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai kedudukan hukum hibah tanah di Indonesia (Marzuki, 2011).

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer bersumber dari peraturan perundang-undangan yang mengatur hibah dan pertanahan sebagaimana disebutkan di atas, termasuk pula putusan pengadilan yang relevan dengan pembatalan dan pelaksanaan hibah tanah. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta karya ilmiah lain yang membahas hibah, peralihan hak atas tanah, dan perlindungan hukum bagi para pihak. Bahan hukum tersier diperoleh dari kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang digunakan untuk memperjelas istilah-istilah hukum yang digunakan dalam penelitian ini.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan menelusuri, mengumpulkan, dan mengkaji peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku, dan jurnal yang relevan dengan permasalahan hibah tanah. Seluruh bahan hukum yang telah terkumpul kemudian diklasifikasikan berdasarkan tema pembahasan, yaitu kepastian hukum hibah tanah, prosedur peralihan hak, problematika dalam praktik, serta perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima hibah.

Bahan hukum yang telah dikumpulkan selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis, yaitu dengan menguraikan dan menjelaskan norma hukum yang berlaku, kemudian menganalisisnya secara sistematis melalui teknik interpretasi hukum, baik interpretasi gramatikal maupun interpretasi sistematis, untuk menemukan kesesuaian, kekosongan, atau tumpang tindih norma yang mengatur hibah tanah. Hasil analisis tersebut kemudian ditarik menjadi suatu kesimpulan yang menjawab rumusan masalah mengenai kedudukan hukum, prosedur, akibat hukum, dan perlindungan hukum dalam hibah tanah di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Hibah Tanah dalam Sistem Hukum Indonesia

Hibah tanah di Indonesia tidak berdiri di atas satu rezim hukum tunggal, melainkan diatur secara paralel oleh beberapa sumber hukum yang saling melengkapi dan dalam praktiknya, kerap saling bersinggungan. Sumber pertama dan paling mendasar adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menempatkan hibah sebagai salah satu bentuk perjanjian bernama dalam Buku III, tepatnya Pasal 1666 hingga Pasal 1693. Pasal 1666 KUHPerdata, secara konseptual, hibah merupakan pemberian yang dilakukan secara cuma-cuma oleh seseorang kepada pihak lain pada saat pemberi masih hidup. Hibah dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal dengan istilah *schenking,* yang pada hakikatnya merupakan suatu persetujuan mengenai pemberian suatu benda oleh seseorang kepada pihak lain yang dilakukan pada waktu pemberi masih hidup. Pemberian tersebut mempunyai sifat cuma-cuma karena tidak didasarkan pada adanya pertukaran prestasi ataupun kewajiban bagi penerima untuk memberikan suatu imbalan kepada pemberi. Dalam pelaksanaannya, pemberi hibah secara sukarela menyerahkan suatu benda kepada penerima agar benda tersebut dapat dikuasai, digunakan, dan dimanfaatkan untuk kepentingan penerima sebagaimana penggunaan terhadap harta miliknya sendiri (Harahap, 2019). Karakteristik lain yang melekat pada hibah adalah adanya prinsip bahwa pemberian yang telah dilaksanakan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh pemberi hibah. Oleh karena itu, hibah mempunyai konsekuensi hukum yang tidak hanya berkaitan dengan tindakan penyerahan benda, tetapi juga menyangkut lahirnya hak bagi penerima untuk menguasai dan memanfaatkan objek yang telah diberikan. Dengan demikian, hibah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum dalam hukum perdata yang didasarkan pada kehendak sukarela pemberi untuk memberikan manfaat atau harta

kekayaan kepada pihak lain tanpa mengharapkan adanya kontra-prestasi.

Ketika objek hibah berupa tanah, persoalan hukum yang timbul tidak lagi terbatas pada aspek hukum perdata semata, melainkan juga berkaitan erat dengan hukum pertanahan dan administrasi pertanahan. Hal tersebut disebabkan karena tanah memiliki karakteristik hukum yang berbeda dengan benda pada umumnya, khususnya karena keberadaan tanah berkaitan dengan kepentingan publik serta berada dalam suatu sistem administrasi yang diselenggarakan oleh negara. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan atau perubahan mengenai pemegang hak atas tanah pada prinsipnya tidak hanya harus memenuhi persyaratan keabsahan menurut hukum perdata, tetapi juga perlu memperoleh pengakuan dan pencatatan dalam sistem administrasi pertanahan. Dengan demikian, suatu perbuatan hukum atas tanah pada akhirnya harus dapat tercermin dalam data pertanahan agar keadaan hukum mengenai suatu bidang tanah dapat diketahui secara jelas dan memberikan kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Kewajiban tersebut berkaitan erat dengan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah serta menyediakan informasi mengenai data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah. Data fisik berkaitan dengan keterangan mengenai letak, batas, luas, dan karakteristik fisik bidang tanah, sedangkan data yuridis berkaitan dengan status hukum tanah, pemegang hak, serta beban atau hak lain yang melekat pada bidang tanah tersebut. Dalam konteks hibah tanah, keberadaan data yuridis menjadi sangat penting karena hibah pada dasarnya menyebabkan perubahan pihak yang berkedudukan sebagai pemegang hak. Oleh sebab itu, perubahan tersebut perlu disesuaikan dengan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan agar terdapat kesesuaian antara keadaan hukum yang sebenarnya dengan data yang terdapat dalam dokumen pertanahan.

Perkembangan hukum pertanahan di Indonesia juga menunjukkan adanya upaya negara untuk terus menyesuaikan sistem penguasaan, pemilikan, dan pendaftaran tanah. Salah satu perkembangan tersebut tercermin dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut menjadi bagian penting dalam perkembangan regulasi pertanahan karena mengatur berbagai aspek yang berkaitan dengan hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, serta pendaftaran tanah. Selain mengatur substansi mengenai hak-hak atas tanah, peraturan tersebut juga melakukan penyesuaian terhadap ketentuan-ketentuan sebelumnya dengan mencabut sejumlah peraturan yang dinilai sudah tidak sesuai dengan perkembangan kebutuhan hukum dan penyelenggaraan administrasi pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa sistem pertanahan tidak bersifat statis, melainkan terus berkembang untuk menyesuaikan diri dengan kebutuhan kepastian hukum, tertib administrasi, serta perkembangan hubungan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Dalam kerangka tersebut, hibah tanah dapat dipahami sebagai suatu perbuatan hukum yang memiliki dua dimensi yang saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan. Dimensi pertama adalah dimensi keperdataan, yaitu adanya hubungan hukum antara pemberi hibah dan penerima hibah yang didasarkan pada kehendak pemberi untuk menyerahkan suatu benda secara cuma-cuma kepada penerima. Pada dimensi ini, yang menjadi perhatian utama adalah terpenuhinya syarat-syarat sahnya perbuatan hukum hibah, kewenangan pihak yang melakukan hibah, objek yang dihibahkan, serta bentuk dan prosedur yang dipersyaratkan oleh ketentuan hukum yang berlaku. Keabsahan dari aspek keperdataan menjadi dasar penting untuk menentukan apakah hibah tersebut telah melahirkan hubungan hukum yang sah antara pemberi dan penerima hibah.

Dimensi kedua adalah dimensi administrasi pertanahan, yaitu adanya kebutuhan untuk menyesuaikan data mengenai pemegang hak atas tanah setelah terjadinya perbuatan hukum hibah. Dalam dimensi ini, hibah tidak cukup hanya dipandang sebagai kesepakatan antara pemberi dan penerima, tetapi juga harus ditempatkan dalam kerangka sistem pendaftaran tanah. Perubahan mengenai pemegang hak perlu dituangkan dan dicatat melalui mekanisme

administrasi pertanahan yang berlaku sehingga terdapat kesesuaian antara dokumen hukum yang menjadi dasar peralihan dengan data yang tercatat pada administrasi pertanahan. Pencatatan tersebut memiliki arti penting karena data pertanahan berfungsi sebagai sarana untuk memberikan informasi mengenai status dan riwayat hukum suatu bidang tanah sekaligus mendukung terciptanya kepastian hukum bagi pemegang hak.

Kedua dimensi tersebut pada hakikatnya harus berjalan secara berkesinambungan. Keabsahan hibah dari perspektif hukum perdata merupakan dasar bagi lahirnya hubungan hukum antara pemberi dan penerima hibah, sedangkan proses administrasi pertanahan berfungsi untuk memberikan kepastian dan pengakuan administratif terhadap perubahan hak yang terjadi. Dengan demikian, pelaksanaan hibah tanah tidak dapat dipisahkan antara proses terbentuknya perbuatan hukum dan proses pencatatan perubahan hak dalam administrasi pertanahan. Keduanya memiliki fungsi yang berbeda, tetapi saling melengkapi dalam memberikan perlindungan hukum terhadap penerima hibah maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah tersebut.

Apabila hibah hanya memenuhi aspek kesepakatan atau keabsahan secara keperdataan, tetapi tidak diikuti dengan pemenuhan ketentuan dan prosedur administrasi pertanahan, dapat timbul persoalan pada tahap pembuktian maupun pendaftaran hak atas tanah. Kondisi tersebut dapat menyebabkan adanya ketidaksesuaian antara keadaan hukum yang sebenarnya dengan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Ketidaksesuaian tersebut pada akhirnya berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya apabila di kemudian hari terjadi sengketa mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah. Penerima hibah dapat mengalami kesulitan ketika harus menunjukkan dasar perolehan haknya, terutama apabila dokumen dan data pertanahan belum mencerminkan perubahan yang terjadi akibat hibah tersebut.

Sebaliknya, proses administratif pertanahan yang dilakukan tanpa didasarkan pada suatu perbuatan hukum yang sah juga tidak dapat memberikan perlindungan hukum yang sempurna. Pencatatan dalam administrasi pertanahan pada dasarnya tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya dasar hukum yang menjadi landasan perubahan hak. Oleh karena itu, administrasi pertanahan harus memiliki keterkaitan yang jelas dengan perbuatan hukum yang mendasarinya. Dengan kata lain, pencatatan bukan semata-mata persoalan administratif, melainkan merupakan bagian dari rangkaian proses hukum yang bertujuan untuk memastikan bahwa perubahan hak atas tanah memiliki dasar yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa hibah tanah merupakan perbuatan hukum yang memiliki konsekuensi lebih kompleks dibandingkan hibah terhadap benda bergerak atau benda lainnya. Kompleksitas tersebut muncul karena tanah tidak hanya merupakan objek hubungan hukum keperdataan, tetapi juga merupakan bagian dari sistem penguasaan dan administrasi pertanahan yang berada dalam pengaturan negara. Oleh karena itu, pelaksanaan hibah tanah harus memperhatikan keterpaduan antara keabsahan perbuatan hukum, pemenuhan persyaratan formal, serta pencatatan perubahan hak dalam administrasi pertanahan. Keterpaduan tersebut diperlukan agar terjadi kesesuaian antara kehendak para pihak, dasar hukum peralihan hak, dan data pertanahan yang tercatat. Dengan demikian, penyelesaian persoalan hibah tanah pada akhirnya tidak hanya berorientasi pada terpenuhinya kepentingan para pihak secara keperdataan, tetapi juga pada terciptanya tertib administrasi, kepastian hukum, dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.

Proses Peralihan Hak atas Tanah melalui Hibah

Peralihan hak atas tanah melalui hibah tidak semata-mata terjadi ketika pemberi hibah menyerahkan tanah kepada penerima hibah. Peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui prosedur hukum dan administrasi pertanahan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan mengenai penerimaan hibah juga diatur dalam KUHPerdata. Pasal 1684 KUHPerdata mengatur mengenai hibah yang diberikan kepada perempuan yang telah menikah. Sementara itu, Pasal 1685 KUHPerdata mengatur mengenai hibah yang diberikan kepada orang yang belum dewasa dan masih berada di bawah kekuasaan orang tua. Dalam keadaan tersebut, penerimaan hibah dilakukan oleh orang tua yang mempunyai kekuasaan atas penerima hibah.

Ketentuan yang sama berlaku terhadap penerima hibah yang berada di bawah perwalian atau pengampuan. Dalam hal tersebut, barang yang dihibahkan harus diterima oleh wali atau pihak yang berwenang berdasarkan kuasa yang diberikan oleh Pengadilan Negeri.

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1672 KUHPerdata, pemberi hibah dapat mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah beserta keturunannya meninggal dunia lebih dahulu daripada pemberi hibah. Namun, hak tersebut hanya dapat dilakukan apabila sebelumnya telah diperjanjikan dan disepakati oleh para pihak.

Hibah yang dilakukan antara orang tua dan anak pada dasarnya merupakan bentuk pemberian harta. Pada prinsipnya, hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali dalam keadaan yang secara khusus diperbolehkan oleh ketentuan hukum, termasuk kondisi tertentu dalam hubungan antara orang tua dan anak. Apabila hibah dilakukan ketika pemberi hibah berada dalam keadaan sakit, pelaksanaannya perlu memperhatikan persetujuan atau kepentingan ahli waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bagi Warga Negara Indonesia yang berada di luar negeri, pemberian hibah dapat dituangkan dalam suatu surat atau akta di hadapan Konsulat atau Kedutaan Besar Republik Indonesia setempat, sepanjang substansi hibah tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peralihan hak atas tanah melalui hibah pada umumnya dilakukan melalui beberapa tahapan sebagai berikut (Wattilete, 2022):

1. Kehadiran para pihak di hadapan PPAT

Pemberi hibah dan penerima hibah terlebih dahulu menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna melaksanakan proses peralihan hak atas tanah. Pada tahap ini, para pihak menyatakan dan menyepakati berbagai hal yang berkaitan dengan objek tanah, status kepemilikannya, hak serta kewajiban masing-masing pihak, termasuk pemenuhan kewajiban perpajakan dan biaya lain yang berkaitan dengan proses peralihan hak.

2. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah

Sertifikat hak atas tanah kemudian diserahkan kepada PPAT untuk dilakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan. Pemeriksaan tersebut bertujuan untuk memastikan keabsahan sertifikat sekaligus mencocokkan data yuridis dan data fisik tanah dengan data yang tercatat pada Kantor Pertanahan.

3. Pembuatan Akta Hibah

Apabila berdasarkan hasil pengecekan diketahui bahwa sertifikat dan status hukum tanah tidak memiliki permasalahan, PPAT selanjutnya mempersiapkan Akta Hibah. Akta tersebut menjadi dasar dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dari pemberi hibah kepada penerima hibah.

4. Pembacaan dan penandatanganan Akta Hibah

Akta Hibah yang telah disusun selanjutnya dibacakan oleh PPAT di hadapan pemberi hibah, penerima hibah, dan para saksi. Setelah seluruh pihak memahami serta menyetujui substansi akta, dilakukan penandatanganan oleh para pihak dan saksi di hadapan PPAT sebagai bentuk persetujuan terhadap perbuatan hukum hibah yang dilakukan.

5. Pengesahan dan pendaftaran Akta Hibah

Setelah Akta Hibah ditandatangani, PPAT memberikan nomor dan melakukan pengesahan terhadap akta tersebut. Selanjutnya, Akta Hibah beserta dokumen pendukungnya didaftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk memperoleh proses pencatatan peralihan hak.

6. Penerimaan dan pemeriksaan berkas pada Kantor Pertanahan

Berkas permohonan peralihan hak disampaikan melalui loket penerimaan pada Kantor Pertanahan. Petugas kemudian melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan dan kesesuaian dokumen yang diajukan. Apabila ditemukan kekurangan atau kesalahan administratif, berkas dikembalikan kepada pihak yang berkepentingan untuk diperbaiki. Sebaliknya, apabila seluruh persyaratan telah terpenuhi, berkas diterima untuk dilanjutkan ke tahapan berikutnya.

7. Entri data dan pembayaran biaya administrasi

Berkas yang telah dinyatakan lengkap selanjutnya diproses pada bagian pengolahan atau entri data. Informasi yang terdapat dalam dokumen dimasukkan ke dalam sistem administrasi pertanahan dan berkas diberikan nomor pendaftaran. Setelah itu, pemohon memenuhi kewajiban pembayaran biaya administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku melalui bendahara Kantor Pertanahan atau bank yang telah ditentukan.

8. Pencatatan pada buku tanah

Setelah seluruh biaya yang dipersyaratkan telah dilunasi, berkas diteruskan kepada bagian buku tanah. Pada tahap ini dilakukan proses administrasi yang berkaitan dengan pencatatan hak atas tanah sebagai dasar untuk memperbarui data kepemilikan pada administrasi pertanahan.

9. Pembaruan data pemegang hak

Tahap berikutnya adalah pencatatan perubahan pemegang hak atas tanah. Data mengenai pemilik sebelumnya diperbarui dengan mencantumkan nama penerima hibah sebagai pemegang hak yang baru, sesuai dengan Akta Hibah dan dokumen pertanahan yang telah diajukan.

10. Pemeriksaan dan pengesahan oleh pejabat yang berwenang

Setelah pencatatan perubahan hak dilakukan, dokumen dan hasil proses administrasi diperiksa kembali oleh pejabat yang berwenang. Pemeriksaan tersebut antara lain dilakukan melalui pemberian paraf oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah serta dilanjutkan dengan pemeriksaan dan pengesahan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

11. Penyelesaian administrasi dan penyerahan sertifikat

Setelah seluruh tahapan pemeriksaan dan pengesahan dinyatakan selesai, berkas memperoleh nomor penyelesaian administrasi. Selanjutnya, berkas diteruskan ke loket penyerahan untuk proses akhir. Sertifikat hak atas tanah yang telah diperbarui dan mencantumkan nama penerima hibah sebagai pemegang hak baru kemudian dapat diserahkan kepada pihak yang berhak.

Problematika Praktik Hibah Tanah di Indonesia

Dalam praktiknya, pelaksanaan hibah tanah di Indonesia masih menghadapi berbagai permasalahan yang pada dasarnya bersumber dari adanya kesenjangan antara ketentuan hukum yang berlaku dan praktik yang berkembang di masyarakat. Kondisi tersebut juga dipengaruhi oleh keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap aspek hukum pertanahan serta kompleksitas sistem administrasi pertanahan nasional.

Permasalahan yang paling banyak ditemukan, terutama di wilayah pedesaan, adalah masih maraknya pemberian hibah tanah yang dilakukan secara lisan maupun dituangkan dalam perjanjian di bawah tangan tanpa disertai akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Praktik hibah yang hanya diberikan kepada sebagian ahli waris juga menjadi tantangan tersendiri dalam pelaksanaan hibah tanah. Kondisi ini dapat terjadi ketika orang tua, berdasarkan pertimbangan kedekatan emosional, kondisi ekonomi, maupun alasan tertentu lainnya, memilih untuk menghibahkan tanah hanya kepada salah satu anak. Tantangan lain muncul dari kondisi objek tanah yang akan dihibahkan, yang dalam banyak kasus belum memiliki sertipikat dan masih tercatat sebagai tanah adat, girik, *letter C*, atau petok D. Dalam keadaan demikian, pelaksanaan hibah tidak hanya berkaitan dengan proses peralihan hak, tetapi

juga harus didahului dengan proses pembuktian, pengakuan, dan penyesuaian hak atas tanah berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
Di sisi lain, masih terdapat pemahaman yang kurang tepat mengenai sifat dan akibat hukum hibah, khususnya anggapan bahwa hibah dapat ditarik atau dibatalkan secara sepihak oleh pemberi hibah kapan saja. Pada kenyataannya, Pasal 1688 KUHPerdata membatasi penarikan kembali hibah hanya berdasarkan alasan-alasan tertentu.

Aspek administratif dan perpajakan juga menjadi bagian yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan hibah tanah. Masih terdapat anggapan di tengah masyarakat bahwa hibah, karena merupakan pemberian yang dilakukan secara cuma-cuma, secara otomatis terbebas dari kewajiban perpajakan. Padahal, peralihan hak atas tanah melalui hibah tetap dapat menimbulkan kewajiban pembayaran BPHTB bagi penerima hibah serta PPh atas pengalihan hak bagi pemberi hibah, dengan tetap memperhatikan ketentuan mengenai pengecualian yang berlaku.

Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hibah

Perlindungan hukum bagi pemberi hibah dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui syarat formil pembuatan akta hibah oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berfungsi memastikan bahwa hibah dilakukan secara sukarela, tanpa tekanan, paksaan, atau penyalahgunaan keadaan dari pihak mana pun (Ajib, 2019). Notaris dan PPAT juga berkewajiban melakukan verifikasi terhadap identitas para pihak serta keabsahan dokumen objek hibah sebelum akta dibuat, sehingga potensi sengketa di kemudian hari dapat diminimalkan sejak awal.

Apabila dilihat dari sisi hukum Islam, perlindungan bagi pemberi hibah juga tampak dari prinsip bahwa hibah pada dasarnya hanya sah apabila objeknya benar-benar merupakan milik penghibah dan dilakukan dalam keadaan sehat serta cakap bertindak, sehingga hibah yang dilakukan di bawah tekanan atau dalam kondisi tidak cakap dapat dipersoalkan keabsahannya (Khairuddin, 2022).

Perlindungan represif diberikan melalui mekanisme pembatalan atau penarikan kembali hibah. Ketentuan Pasal 1688 KUH Perdata menegaskan bahwa hibah dapat batal demi hukum apabila penerima hibah menelantarkan pemberi hibah, sebagaimana ditegaskan pula dalam putusan pengadilan yang membatalkan peralihan hak atas tanah kepada penerima hibah yang terbukti menelantarkan pemberi hibah selaku orang tuanya. Mekanisme ini menjadi wujud konkret perlindungan hukum represif yang memberikan hak kepada pemberi hibah untuk memperoleh kembali objek yang telah dihibahkannya apabila penerima hibah mengingkari kewajiban moral dan hukum.

Pemberi hibah juga memperoleh perlindungan melalui lembaga *actio pauliana* sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang memungkinkan hibah yang dilakukan debitur menjelang kepailitan dengan itikad merugikan kreditor untuk dibatalkan demi melindungi kepentingan pihak ketiga yang beritikad baik (Sidauruk, 2022). Ketentuan ini sekaligus menunjukkan bahwa kebebasan pemberi hibah untuk menghibahkan hartanya tetap dibatasi oleh asas keseimbangan kepentingan dan itikad baik dalam hukum perikatan.

Selain itu, hak ahli waris pemberi hibah turut dilindungi melalui ketentuan bagian mutlak (*legitieme portie*), sehingga hibah yang melampaui batas yang diperkenankan undang-undang dan merugikan ahli waris dapat digugat pembatalannya ke pengadilan (Harahap, et al., 2025). Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pemberi hibah tidak berhenti pada diri penghibah semata, tetapi turut menjangkau ahli warisnya sebagai pihak yang berkepentingan atas harta peninggalan.

Perlindungan Hukum bagi Penerima Hibah

Bagi penerima hibah, perlindungan hukum yang paling mendasar terletak pada kepastian mengenai sahnya peralihan hak yang diterimanya. Akta hibah yang dibuat di hadapan notaris atau PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan menjadi syarat penting dalam proses pendaftaran peralihan hak, khususnya untuk objek berupa tanah (Kuspaningrum, 2022).

Persoalan muncul apabila akta hibah telah dibuat namun peralihan haknya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan, karena secara yuridis peralihan hak atas tanah baru diakui penuh apabila telah didaftarkan, sehingga tanpa pendaftaran tersebut penerima hibah belum tercatat sebagai pemegang hak yang sah di hadapan negara. Dalam kondisi demikian, perlindungan hukum represif berupa gugatan ke pengadilan untuk menuntut pengakuan hak berdasarkan akta hibah masih dapat ditempuh oleh penerima hibah, meskipun langkah ini umumnya menghadapi kendala pembuktian terhadap pihak ketiga yang beritikad tidak baik maupun terhadap ahli waris pemberi hibah yang menggugat kemudian.

Penerima hibah juga memperoleh perlindungan dari sisi hukum Islam maupun hukum perdata umum sepanjang hibah dilakukan secara sukarela tanpa syarat balas jasa apa pun dari penerimanya, sehingga penerima hibah tidak dapat dibebani kewajiban kontraprestasi yang tidak disepakati sejak awal (Hidayat, 2021), sekalipun demikian, perlindungan tersebut tidak bersifat mutlak, sebab penerima hibah tetap dapat kehilangan haknya apabila terbukti menelantarkan pemberi hibah atau apabila hibah yang diterimanya terbukti melanggar bagian mutlak ahli waris lain.

Di sisi lain, penerima hibah juga perlu dilindungi dari risiko digunakannya lembaga hibah sebagai sarana penghindaran kewajiban perpajakan atau penyelundupan hukum oleh pihak lain, sehingga keabsahan akta hibah yang diterimanya dapat dipersoalkan oleh otoritas yang berwenang di kemudian hari (Maharani, et,al., 2025). Hal ini menegaskan pentingnya kehati-hatian penerima hibah dalam memastikan bahwa proses hibah yang diikutinya benar-benar memenuhi syarat formil dan materiil yang ditentukan undang-undang.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum hibah tanah di Indonesia bersifat hibrida karena tunduk pada dua rezim hukum sekaligus, yaitu ketentuan sahnya perjanjian menurut KUHPerdata (dan hukum Islam bagi masyarakat Muslim) di satu sisi, serta ketentuan UUPA beserta peraturan pendaftaran tanah di sisi lain, sehingga hibah tanah baru memiliki kepastian hukum penuh apabila memenuhi dimensi keperdataan (keabsahan perjanjian hibah) sekaligus dimensi administrasi pertanahan (pembuatan akta oleh PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan). Proses peralihan hak atas tanah melalui hibah merupakan rangkaian tahapan formal yang panjang, mulai dari kehadiran para pihak di hadapan PPAT, pemeriksaan sertifikat, pembuatan dan penandatanganan akta, hingga pendaftaran dan pencatatan perubahan pemegang hak di Kantor Pertanahan, dan kelengkapan seluruh tahapan ini menjadi syarat agar penerima hibah diakui secara sah sebagai pemegang hak baru di hadapan negara.

Dalam praktiknya, masih ditemukan berbagai problematika, antara lain hibah lisan atau di bawah tangan tanpa akta autentik, hibah yang hanya diberikan kepada sebagian ahli waris, objek tanah yang belum bersertifikat (masih berstatus tanah adat/girik/letter C/petok D), kekeliruan pemahaman masyarakat mengenai penarikan kembali hibah, serta pengabaian kewajiban perpajakan (BPHTB dan PPh) yang seharusnya tetap melekat pada peralihan hak melalui hibah. Perlindungan hukum bagi pemberi hibah diberikan secara preventif melalui peran notaris/PPAT dalam memastikan hibah dilakukan secara sukarela dan sah, serta secara represif melalui mekanisme pembatalan (termasuk apabila penerima menelantarkan pemberi), *actio pauliana* bagi kepentingan kreditor, dan ketentuan bagian mutlak ahli waris (*legitieme portie*), sementara perlindungan bagi penerima hibah terutama terletak pada kekuatan pembuktian akta autentik dan pendaftaran haknya, meskipun perlindungan tersebut tidak

bersifat mutlak karena tetap dapat digugat jika melanggar hak ahli waris lain atau disalahgunakan untuk penghindaran pajak, oleh karena itu, untuk meminimalkan sengketa hibah tanah di masa mendatang, diperlukan penguatan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya akta autentik dan pendaftaran hak, serta konsistensi dan sinergi antara lembaga notaris/PPAT dengan Kantor Pertanahan dalam menjaga tertib administrasi pertanahan.

REFERENSI

A.H. Siahaan, B. H. (2022). Analisis Yuridis Upaya Hukum Actio Pauliana terhadap Debitor yang Menghibahkan Harta Kekayaannya Sebelum Pailit Berdasarkan UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. *Nommensen Journal of Private Law Vol. 1 No. 1*.

Ajib, M. (2019). *Fiqih Hibah dan Waris.* Jakarta: Rumah Fiqih Publishing.

Dandi Saputra Harahap, R. S. (2025). Perlindungan Hukum Ahli Waris atas Hibah yang Dibuat Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3013K/Pdt/2022). *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis Vol. 6 No. 12*.

Filbert Cristo Wattilete, B. L. (2022). Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah. *Tatohi Vol.2 No. 6*.

Harahap, R. B. (2019). Penarikan Hibah dalam KUHPerdata dengan KHES. *Al-Maqasid Vol. 5 No.2*.

Hidayat, R. (2021). Hibah dalam Perspektif Hukum Perdata Islam. *Law & Justice Review Journal Vol. 1 No. 1*.

Khairuddin. (2022). Perspektif Kompilasi Hukum Islam dan KUHperdata terhadap Penarikan Tanah Hibah. *Judicial Review Vol 24, No. 1*.

Kuspraningrum, E. (2022). *Buku Ajar Hukum Perdata, Buku 1 tentang KUHPerdata dan Perkembangannya.* Yogyakarta: Lingkar Media.

Mamudji, S. S. (2001). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat.* Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Mandasari, N. (2018). Cacat Hukum dalam Hibah sebagai Perjanjian Sepihak dan Implikasinya. *Notarius Vol.11 No.1*.

Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi.* Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Mentari Rizkika Maharani, V. W. (2025). Keabsahan Akta Hibah Yang Digunakan Wajib Pajak Untuk Penghindaran Pajak. *USM Law Review Vol. 8, No. 1*.

Mentari Rizkika MaharaniAirlangga University • Vira WijayaAirlangga Universit Carolina Isabela Sinawan, A. S. (2025). Keabsahan Akta Hibah Yang Digunakan Wajib Pajak Untuk Penghindaran Pajak. *USM Law Review Vol. 8, No. 1*.

Ratna, Z. R. (2025). Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pemblokiran Balik Nama Objek Hibah. *Notarius Vol.18, No. 2*.