

BAB II

KETENTUAN HUKUM HIBAH TANAH MENURUT KUHPERDATA

2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Hibah Tanah

Tanah Hibah merupakan suatu perbuatan hukum sepihak di mana seseorang menyerahkan secara cuma-cuma suatu benda kepada orang lain yang masih hidup, tanpa adanya timbal balik atau kompensasi dari penerima. Definisi ini secara eksplisit dijelaskan dalam Pasal 1666 KUHPerduta yang menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu benda secara cuma-cuma kepada penerima hibah selama hidupnya, dan penyerahan itu diterima oleh penerima hibah.

Secara yuridis, hibah diatur secara lengkap dalam Pasal 1666 hingga Pasal 1693 KUHPerduta.²⁸ Selain itu, untuk hibah berupa tanah atau benda tidak bergerak, juga berlaku ketentuan dalam Pasal 1682 KUHPerduta yang mewajibkan pembuatan akta otentik, serta relevan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)²⁹, terutama terkait peralihan hak atas tanah dan kewajiban pendaftarannya. Di samping itu, Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah juga memberikan ketentuan teknis mengenai tata cara pendaftaran hibah tanah.³⁰

²⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), Pasal 1320 dan 1666–1693.

²⁹ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³⁰ Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah.

Dari perspektif teori, hibah dikaji dalam kerangka teori perbuatan hukum (*rechtshandeling*) sebagaimana diuraikan oleh R. Subekti, di mana suatu tindakan hukum dianggap sah apabila memenuhi unsur subjektif (kesepakatan dan kecakapan) serta unsur objektif (objek tertentu dan causa yang halal).³¹ Dalam hibah, kehendak bebas dari pemberi hibah menjadi unsur utama yang menentukan sah tidaknya suatu hibah.

Teori kehendak (*wiltheorie*) juga relevan digunakan untuk memahami karakter sepihak dari hibah. Teori ini menyatakan bahwa dalam perbuatan hukum seperti hibah, penekanan utama terletak pada kehendak internal dari pihak yang berbuat hukum.³² Ini berarti, selama kehendak pemberi hibah murni dan tidak berada di bawah tekanan, maka hibah tersebut dianggap sah, terlepas dari adanya balasan atau imbal jasa.

Selain teori kehendak, teori kedaulatan kehendak *autonomie de la volonté* dari Friedrich Carl von Savigny juga menjadi landasan penting dalam menjelaskan kebebasan seseorang dalam mengalihkan hak miliknya kepada orang lain.³³ Namun demikian, kebebasan ini tetap dibatasi oleh norma hukum, seperti hak ahli waris atas bagian tertentu dari warisan yang tidak boleh dikesampingkan (*legitime portie*).

³¹ Subekti, R., *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. 2008.

³² Sudikno Mertokusumo., *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty. 2006

³³ Von Savigny, F. C., *System des heutigen römischen Rechts*. 1840

Dalam praktiknya, hibah tanah sering terjadi dalam lingkungan keluarga. Misalnya, seorang ayah menghibahkan sebidang tanah kepada anak kandungnya sebagai bentuk dukungan ekonomi. Akan tetapi, jika hibah tersebut melebihi batas bagian waris yang sah (*legitime portie*), maka ahli waris lain dapat menggugat pembatalan hibah tersebut. Contoh konkrit terdapat dalam Putusan PN Kalabahi No. 17/Pdt.G/2021/PN.KIb, di mana hibah kepada satu orang anak dibatalkan karena tidak mempertimbangkan hak anak-anak lainnya.

Hukum juga membedakan antara perbuatan yang termasuk hibah dan yang bukan. Menurut KUHPerdota dan pendapat para ahli, yang termasuk hibah adalah:

1. Penyerahan barang secara cuma-cuma kepada pihak lain selama pemberi masih hidup;
2. Penyerahan tersebut harus diterima oleh penerima hibah;
3. Tidak ada kewajiban timbal balik dari penerima hibah;
4. Dilakukan secara sukarela dan tanpa paksaan;
5. Memenuhi ketentuan formil jika berkaitan dengan benda tidak bergerak.

Sementara itu, perbuatan yang bukan merupakan hibah menurut hukum meliputi:

1. Pemberian barang dengan syarat ada imbal jasa atau balasan (misalnya jual beli, tukar menukar);
2. Pemberian barang yang berlaku setelah kematian pemberi (ini dikategorikan sebagai wasiat, bukan hibah);

3. Perjanjian kerja sama yang mencantumkan pembagian hasil atau bentuk kompensasi lainnya;
4. Penggunaan barang oleh orang lain tanpa pengalihan hak milik (misalnya pinjam pakai atau sewa).

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hibah tanah merupakan bentuk peralihan hak milik secara cuma-cuma yang tunduk pada ketentuan formil dan materiil yang ketat dalam KUHPerdota dan peraturan agraria. Pemahaman terhadap dasar hukum dan teori hukum hibah sangat penting dalam menganalisis keabsahan suatu hibah, dalam sengketa keperdataan yang melibatkan hak waris atau klaim pihak ketiga.

2.2 Syarat Formil dan Materiil dalam Hibah Menurut KUHPerdota

Hibah sebagai suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak kepemilikan, tunduk pada syarat-syarat hukum tertentu agar sah secara hukum. Dalam KUHPerdota, sahnya suatu hibah ditentukan oleh terpenuhinya syarat formil dan materiil.

Syarat formil hibah diatur secara jelas dalam Pasal 1682 KUHPerdota yang menyatakan bahwa hibah atas benda tidak bergerak harus dilakukan dengan akta otentik. Akta ini harus dibuat di hadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat ini bersifat imperatif untuk menjamin legalitas dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Dalam hukum pertanahan, hal ini diperkuat oleh ketentuan dalam Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran

Tanah, yang mensyaratkan pendaftaran akta hibah tanah ke kantor pertanahan agar sah sebagai bukti hak atas tanah.³⁴

Hibah berdasarkan perjanjian adalah salah satu bentuk perjanjian yang sah menurut hukum perdata Indonesia, dan harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Sementara itu, syarat materiil hibah merujuk pada ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPperdata yang berlaku umum terhadap semua bentuk perjanjian. Pasal ini mensyaratkan empat unsur sahnya perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat berarti adanya kesesuaian kehendak antara pemberi dan penerima hibah, tanpa adanya paksaan atau penyesatan. Konsep kesepakatan sejalan dengan teori konsensualisme menyatakan bahwa perjanjian lahir dari kesepakatan para pihak³⁵. Ini merupakan syarat esensial agar hibah tersebut dianggap sah secara hukum.

2. Cakap untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan hukum berarti bahwa para pihak, baik pemberi maupun penerima hibah, harus berada dalam usia dewasa dan tidak berada dalam kondisi yang membuat mereka tidak mampu bertindak secara hukum, seperti berada di bawah pengampuan. Slamet Suhartono menjelaskan teori kecakapan hukum

³⁴ Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁵ Mertokusumo, S., *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty. 2006.

yang menekankan bahwa subjek hukum harus memiliki kecakapan dalam bertindak hukum³⁶

3. Suatu hal tertentu (objek hibah)

Objek hibah harus jelas, spesifik, dan dimiliki secara sah oleh pemberi hibah. Dalam hibah tanah, ini berarti tanah tersebut tidak sedang disengketakan, bebas dari beban, dan terdaftar atas nama pemberi hibah. Objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan³⁷

4. Suatu sebab yang halal (causa)

Berdasarkan konsep causa oleh Satrio, Causa yang halal harus selaras dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.³⁸ Causa atau alasan hukum hibah haruslah sah, tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Misalnya, hibah yang diberikan sebagai imbalan atas perbuatan melanggar hukum tidak dapat dibenarkan.

Dalam hibah, hal-hal yang perlu diperhatikan sebagai syarat materiil antara lain:

1. Pemberi hibah harus memiliki hak penuh atas benda yang dihibahkan:

Artinya, pihak yang memberikan hibah harus sah secara hukum sebagai pemilik dari objek hibah tersebut. Jika pemberi hibah tidak memiliki hak penuh, maka hibah dapat dibatalkan. Teori kepemilikan penuh ini didukung

³⁶ Suhartono, S., *Pengantar Ilmu Hukum*. Surabaya: Airlangga University Press. 2012.

³⁷ Muhammad, A, *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2001.

³⁸ Satrio, J, *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1999.

oleh pendapat R. Subekti, yang menegaskan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak milik atas benda yang bukan miliknya.³⁹ *Contoh:* Seseorang menghibahkan sebidang tanah yang sudah bersertifikat atas namanya dan tidak dalam status agunan.

2. Objek hibah tidak boleh sedang disengketakan atau dijadikan jaminan:

Apabila objek hibah sedang dalam proses sengketa hukum atau dijaminakan kepada pihak lain, maka hibah menjadi tidak sah karena melanggar asas kepastian hukum. Asas *nemo plus iuris* dalam hukum perdata memperkuat persyaratan ini dengan pernyataan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang lebih dari yang dimilikinya.⁴⁰ *Contoh:* Sebidang tanah yang sedang menjadi jaminan kredit bank tidak sah untuk dihibahkan.

3. Tidak boleh melanggar hak-hak pihak ketiga, termasuk hak ahli waris (*legitime portie*):

Hibah yang melampaui batas *legitime portie* dapat digugat oleh ahli waris yang dirugikan. Ini merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap hak ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 913 KUHPerdota. Menurut Yahya Harahap, pengabaian terhadap hak *legitime portie* menimbulkan celah sengketa waris di kemudian hari.⁴¹ *Contoh:* Seorang ayah menghibahkan seluruh tanahnya

³⁹ Subekti, R, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia. 2008

⁴⁰ Satrio, J, *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1999

⁴¹ Muhammad, A., *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2001.

kepada satu anak tanpa memperhatikan hak anak-anak lainnya, sehingga digugat dan dibatalkan sebagian oleh pengadilan.

Teori perjanjian dari J. Satrio menjelaskan bahwa sahnya perjanjian tidak hanya dinilai dari terpenuhinya syarat formil, tetapi juga dari niat dan itikad baik para pihak dalam melakukan perbuatan hukum tersebut.⁴² Dalam hibah, itikad baik sangat penting, terutama bila hibah diberikan dalam lingkungan keluarga.

2.3 *Legitimate Portie* dan Perlindungan Hak Ahli Waris

A. *Legitimate Portie*

Legitime portie adalah bagian dari warisan yang secara hukum wajib diberikan kepada ahli waris tertentu dan tidak dapat dikurangi atau dihapuskan oleh kehendak pewaris, termasuk melalui hibah. Konsep ini diatur dalam Pasal 913 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "*legitime portie* adalah bagian dari harta peninggalan yang tidak dapat ditiadakan oleh pewaris melalui wasiat maupun hibah selama hidupnya."

Teori perlindungan waris menjelaskan bahwa *legitime portie* hadir untuk menjamin hak minimal para ahli waris sah, seperti anak kandung atau pasangan sah, dalam menerima warisan. Teori ini dilandaskan pada prinsip keadilan distributif, yang diuraikan oleh J. Satrio, bahwa dalam hukum waris perdata Barat,

⁴² Satrio, J., *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1999.

perlindungan terhadap ahli waris sah tidak dapat dikalahkan oleh keinginan pribadi pewaris.⁴³

Menurut Yahya Harahap, *legitime portie* bukan hanya pembatas teknis, tetapi juga mencerminkan asas moral dan tanggung jawab keluarga, di mana seorang pewaris tidak dapat secara sewenang-wenang mengalihkan seluruh kekayaannya kepada pihak tertentu tanpa memperhatikan hak anak-anaknya.⁴⁴

Contoh konkret dari penerapan *legitime portie* dapat ditemukan dalam Putusan PN Kalabahi No. 17/Pdt.G/2021/PN.KIb, di mana hibah yang diberikan kepada satu anak dianggap melanggar hak waris anak-anak lain karena melebihi batas *legitime portie*. Meskipun telah dibuat akta notaris, hakim membatalkan hibah sebagian demi melindungi hak ahli waris lainnya.

Legitime portie dapat dilihat sebagai "rem" atas kebebasan hukum privat dalam pemberian hibah, sehingga mencegah ketidakadilan yang mungkin timbul dalam keluarga akibat perbedaan perlakuan terhadap ahli waris. Peraturan *Legitime portie* juga mencerminkan keseimbangan antara otonomi individu dan perlindungan sosial dalam hukum perdata.

B. Perlindungan Hak Ahli Waris

Perlindungan hak ahli waris dalam konteks hibah berkaitan erat dengan ketentuan *legitime portie* dan prinsip keadilan dalam pembagian harta warisan.

⁴³ *ibid*

⁴⁴ Harahap, M.Y., Hukum Acara Perdata. Jakarta: Sinar Grafika. 2008.

Dalam KUHPerdara, perlindungan ini diwujudkan melalui hak ahli waris untuk menuntut pengurangan atau pembatalan hibah yang melanggar hak waris mereka.

Menurut teori perlindungan hukum oleh Utrecht, hukum berfungsi untuk memberikan rasa aman dan keadilan terhadap subjek hukum, termasuk dalam pembagian warisan.⁴⁵ Oleh karena itu, dalam konteks hibah, perlindungan terhadap ahli waris dilakukan untuk mencegah pengalihan harta secara tidak adil.

Selain itu, teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch menekankan pentingnya kejelasan dan prediktabilitas dalam perlakuan hukum terhadap semua pihak, termasuk ahli waris.⁴⁶ Jika seorang pewaris mengalihkan seluruh harta miliknya kepada satu orang melalui hibah dan mengabaikan hak ahli waris lain, maka prinsip kepastian hukum akan dilanggar.

Sebagai contoh, dalam Putusan PN Mataram No. 109/Pdt.G/2009/PN.MTR, hibah dari orang tua kepada anak tetap sah. Meskipun kasus ini mengandung pelanggaran *legitime portie*, hak penerima hibah tidak dilindungi hukum.

Dengan demikian, perlindungan hak ahli waris dalam hibah bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara kehendak bebas pemberi hibah dan hak-hak dasar pihak lain yang berpotensi dirugikan. Dalam praktik yudisial, pertimbangan moral, sosial, dan hubungan keluarga kerap menjadi dasar hakim untuk menilai sah atau tidaknya hibah yang dipermasalahkan.

⁴⁵ Utrecht, E., *Pengantar dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru. 1953.

⁴⁶ Radbruch, G., *Legal Philosophy*. Oxford: Oxford University Press. 1946.

2.4 Kekuatan Akta Notariil dalam Hibah Benda Tidak Bergerak

Akta nota riil memiliki peran penting dalam memberikan legitimasi hukum terhadap hibah benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan. Dalam Pasal 1682 KUHPerdara disebutkan bahwa hibah atas benda tidak bergerak harus dibuat dalam bentuk akta otentik. Pasal yang sama menyatakan bahwa dokumen tersebut harus disusun oleh pejabat umum yang berwenang, yaitu notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut teori legalitas formal, suatu perbuatan hukum memiliki kekuatan mengikat dan sah apabila memenuhi ketentuan prosedural yang ditetapkan dalam hukum. R. Subekti menyatakan bahwa akta nota riil merupakan alat bukti paling sempurna dalam hukum perdata karena memiliki kekuatan pembuktian formil dan materiil.⁴⁷

Selain itu, akta nota riil juga mengikat para pihak secara hukum dan menjamin kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban yang timbul dari hibah. Menurut teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon, akta otentik memberikan perlindungan preventif terhadap kemungkinan sengketa hukum di kemudian hari.⁴⁸

Contoh aktual dari pentingnya akta nota riil adalah ketika hibah tanah antara orang tua dan anak didokumentasikan secara sah melalui PPAT, sehingga penerima

⁴⁷ Subekti, R., *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. 2008.

⁴⁸ Hadjon, P. M., *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu. 1987.

hibah dapat mendaftarkan hak miliknya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sebaliknya, jika tidak dibuat akta nota riil, hibah dapat dianggap tidak sah dan berpotensi dibatalkan oleh pengadilan.

Dalam Putusan PN Kalabahi No. 17/Pdt.G/2021/PN.Klb, meskipun telah dibuat akta notariil, hakim tetap membatalkan sebagian hibah karena melanggar hak ahli waris. Ini menunjukkan bahwa meskipun akta notariil memberikan kekuatan formil, aspek materiil seperti keadilan dan hak ahli waris tetap menjadi pertimbangan utama dalam penilaian hakim.

