

## KAJIAN YURIDIS HIBAH HAK ATAS TANAH

SUYITNO<sup>1</sup>, M. ZAMRONI<sup>2</sup>, AGUNG SUPANGKAT<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Ilmu Hukum, Fakultas Hukum  
Universitas Maarif Hasyim Latif, Sidoarjo, Indonesia  
e-mail : suyitnonatasya123@gmail.com

### ABSTRAK

Perkembangan dalam tingkat kelahiran serta pertumbuhan penduduk yang berada di negara Indonesia khususnya di Surabaya dewasa ini mengakibatkan pula perkembangan pula dalam dunia usaha properti. Namun di sisi lain masalah yang ditimbulkan terasa sangat memperhatikan bahkan menjadi persoalan yang sangat serius. Untuk itu setiap pelaksanaan ataupun penyelenggaraan jual – beli maupun hibah harus dilakukan secara tertib administrasi. Guna menunjang terciptanya rasa aman dari gugatan. Tujuan diadakan penulisan ini adalah untuk mengungkapkan permasalahan yang ada didalam keluarga. Metode penulisan ini adalah melalui jenis metode berupa yuridis sosiologis dalam melakukan penelaah. Hasil dari penelaah yang dilakukan yaitu dapat diketahui bahwa pengadaan Hibah ada dua macam, Hibah langsung dan Hibah wasiat. Agar dapat terlaksana dengan tertib maka Hibah sebaiknya langsung didaftarkan di Notaris dan PPAT. Untuk menghindari banyaknya tuntutan maupun gugatan baik tanah pemerintah maupun tanah pribadi. pemerintah kota Surabaya kini mulai gencar melakukan sertifikat masal atau PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dan Alhamdulillah untuk warga Jeruk Lakarsantri antusiasnya sangat tinggi.

**Kata kunci:** Tanah, Hibah, ahli waris, Notaris dan PPAT

### PENDAHULUAN

Sejalan dengan lajunya perkembangan zaman di mana dewasa muncul berbagai masalah di kota maupun di perdesaan yang disebabkan oleh masyarakat tentang rendahnya kesadaran mengikuti program pemerintah yaitu mengikuti program 2 anak cukup. Yang mengakibatkan meledaknya penduduk Indonesia yang selalu membawah manusia kearah keserakaan dan keinginan yang ingin memiliki dan juga ingin mempunyai, sehingga dalam hal ini manusia tidak akan pernah merasa puas setiap apa yang telah dicapai dalam hidupnya dan yang selalu ingin memiliki apa yang belum dimilikinya. Akan tetapi sifat tersebut akan terkikis sedikit demi sedikit dan hilang ketika manusia mempunyai kepercayaan serta keyakinan terkait Tuhan YME.

Demikian juga halnya dengan keberadaan kota Surabaya yang wilayahnya terdiri dari beribu – ribu penduduk, di mana yang didalamnya terdapat beraneka ragam masyarakat baik suku, ras/etnis maupun agama. Namun dalam memenuhi kebutuhannya semua mempunyai sifat kodrat yang sama, di mana kesemuanya menginginkan suatu kehidupan yang lebih baik atau dengan kata lain adanya suatu perubahan atau kemajuan dalam kehidupannya.

Apalagi pada era globalisasi saat ini setiap manusia dituntut untuk memiliki pengetahuan

yang luas baik keahlian maupun skil yang memadai untuk melakukan pembaharuan terhadap perbedaan yang ada disekitarnya, namun semua itu terdapat beberapa yang tidak menyadari bahwa realita faktual yang ada menunjukkan bahwa wajah didalam kota telah memperlihatkan Nuansa kehidupan masyarakat semakin sesak, resah, gelisah, bahkan acap kali mengerikan, jumlah individu yang membutuhkan pekerjaan semakin bertambah, yang berakibat pada pertambahan kejahatan dalam lingkungan masyarakat, khususnya daerah kota yang memiliki kegiatan masyarakat sangat kompleks.

Dari persoalan tersebut nampak jelas bahwa dampak negatif yang dirasakan dengan adanya urbanisasi sangat merugikan bila di bandingkan dengan dampak positif yang dicapai, dengan kata lain tidak ada keseimbangan di antara keduanya karena sampai saat ini masalah yang berakhir pada persoalan kependudukan terutama pada ledakan penduduk tersebut masih belum terkendali secara efektif padahal problema ikutan yang lain seperti masalah penyediaan lapangan kerja, masalah pemukiman dan masalah sosial yang lain dengan kerawanan yang cukup tinggi masih terus mengikutinya. Demikian juga halnya dengan ibukota di Jawa Timur yaitu Surabaya adalah bagian dari kota yang ada di Jawa, sebagai kota yang mengalami perkembangan kegiatan masyarakatnya. Bahkan

keberadaannya sudah dapat dikatakan sebagai kota metropolitan atau perdagangan yang sangat strategis.

Ini berarti pemerintah kota Surabaya harus dapat menyediakan sarana dan prasarana atau fasilitas – fasilitas pendukung bagi warga kota Surabaya dan sekitarnya termasuk bagi pengusaha dan investor yaitu dengan jalan melaksanakan pembangunan fisik maupun non fisik serta meningkatkan pelayanan kepada warga kotanya. Dari sisi non fisik seperti pemenuhan kebutuhan akan pendidikan karena memiliki keterkaitan terhadap pihak yang membutuhkan pekerja dengan pendidikan dan skill yang tinggi sehingga sumber daya manusia (SDM) masyarakat kota Surabaya meningkat pula.

Dari segi fisik pula di jumpai pembangunan pemukiman penduduk mulai rumah – rumah sederhana sampai rumah – rumah mewah dan juga pusat perbelanjaan atau mall – mall atau yang lainnya sesuai dengan bertambahnya jumlah penduduk. Selain itu juga yang perlu diperhatikan adalah peranan dan fungsi transformasi karena pada dasarnya hal tersebut tidak bisa terlepas dari skenario penataan ruangnya. Demikian juga wilayah kota Surabaya bahkan secara dinamis peranan perumahan – perumahan sangat terkait dengan perkembangan dan pembangunan kota.

Sebagaimana telah dikemukakan di muka bahwa Surabaya adalah kota metropolitan yang mempunyai produk yang padat dan tentu saja kebutuhan akan tanah guna pembangunan rumah tinggal yang selalu cenderung ikut meningkat. Maka dari itu banyak cara untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tinggal, salah satunya adalah dengan membeli kawasan perumahan maupun tanah kavling yang juga diharapkan yang dapat meningkatkan kehidupan yang lebih sejahtera dan juga dapat meningkatkan pendapatan pendapatan kas negara dari sektor pajak penjualan tanah atau BPHTB.

## METODE PENELITIAN

Penulisan Artikel ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif, arti penelitian hukum normatif yaitu menelaah dengan adanya pemahaman serta melihat problematika terkait dengan UU No. 24/2007 mengenai pendaftaran tanah serta arti sosiologis adalah sejauh mana regulasi yang diterapkan dan diberlakukan terhadap masyarakat atau bersifat publik. Dengan kata lain pendekatannya didasarkan pada kenyataan dan fakta – fakta yang ada pada masyarakat. Dan juga memberikan uraian tentang sistematika hukum.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Tujuan pemberian hibah adalah untuk memberikan kepemilikan tanah terhadap pihak

lain, dimana pemilik tanah pertama tidak memperjual belikan, dengan menyerahkan tanahnya terhadap orang yang akan mempunyai tanah tersebut secara suka rela. Maka perbuatan hokum berupa jual beli tidak dilakukan. Jika melakukan penjualan / pembelian melalui akta/surat jual beli, dan akta hibah digunakan dalam penyerahan atau penghibahan serta semua proses tersebut dilakukn di notaris/PPAT.

Penyerahan atau yang disebut Hibah kadang digunakan sebagai perbuatan sosial, contohnya orang yang memiliki tanah, dan tanah tersebut diserahkan kepada pihak lain atau lembaga terkait tujuan penyerahan tanah tersebut. Bentuk dari Hibah dapat berupa penyerahan harta untuk warisan, dimana hal itu dilakukan ketika si pewaris masih hidup.

Untuk diketahui persyaratan dalam melakukan permohonan pengurusan penghibahkan terhadap tanah,

1. Akta pengajuan disertai tanda tangan dari para pihak yang membuat surat.
2. Sertifikat bersifat asli disertai FC permohonan pengecekan.
3. Akta permintaan hibah yang tidak lebih sepertiga bagian dari harta kekayaan yang dimiliki, dan diketahui pejabat yang berwenang.
4. FC KTP (kartu tanda penduduk) dan KK (kartu keluarga) pemilik tanah, penerima hibah dan yang merelakan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loketnya atau dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
5. FC SPPT terkait PBB pada waktu tahun terakhir.
6. Tanda SSP PPH dalam hal pajak terhutang.<sup>1</sup>

Melihat kenyataan yang ada pada saat sekarang ini, banyak pihak – pihak yang menyalah gunakan bahkan tidak mengindahkan tentang apa itu hibah sesungguhnya. Bahkan banyak kita jumpai atau diketahui banyak orang melakukan kegiatan transaksi jual – beli maupun hibah hanya dilakukan cukup dikelurahan tanpa melibatkan notaris atau ppat sehingga apa yang dilakukan sangat bertentangan dengan undang – undang dan sedikit mengurangi keabsahan. *Apakah akta dibawah tangan memiliki kekuatan hukum dan juga bagaimanakah seharusnya hibah atas tanah agar memiliki kekuatan hukum.* Hibah/penyerahan merupakan suatu perbuatan hokum berupa penyerahan harta berupa benda bergerak atau tidak yang berasal dari orang yang masih hidup terhadap pihak lain. Pengertian Hibah

---

<sup>1</sup> <http://economy.okezone.com>, kutipan 05/05/2019

terdapat pada pasal 1666 -1693 KUH Perdata tentang makna dari Hibah yaitu;

*"Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan Cuma - Cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu."*

perundang - undangan hanya menganggap penyerahan yang dilakukan ketika orang masih hidup sebagai hibah.<sup>2</sup> Apabila penyerahan tersebut dilakukan ketika orang yang menyerahkan meninggal, hal itu dapat dikatakan sebagai hibah wasiat terdapat pada pasal 957-972 KUH Perdata.

Dalam Pasal 957 KUH Perdata, jika pemberian tidak didapatkan melalui surat hibah, jadi dalam melakukan penerimaan itulah menggunakan surat yang bersifat otentik, lalu dalam dokumen yang asli dapat disimpan pihak Notaris dan itu dilakukan ketika si penyerah tidak meninggal/ masih hidup. Sahnya penghibahan ketika adanya pemberitahuan penghibahan. Demikian pula atas hibah terhadap benda yang dapat dipindahkan/bergerak atas berupa surat utang piutang dalam pelunasannya akan mengikuti perjanjian awal serta pemberian/hibah akan sah apabila dalam penyerahannya telah diterima pihak yang menerima penyerahan. Sesuai pasal 1687 KUH Perdata.

Pemahaman terkait alasan adanya pembatalan dalam penyerahan/hibah yang dilakukan, yaitu,

- a) Penyerahan/Hibah terkait benda baru pada kemudian waktu/hari (pada pasal 1667 ayat (2) KUH Perdata)
- b) Penyerahan/Hibah yang pemberi akan menjanjikan terkait haknya dalam penjualan serta memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, dianggap batal yang batal hanya terkait dengan benda tersebut (pasal 1668 KUH Perdata)
- c) Penyerahan/Hibah terkait syarat bagi orang yang menerima hibah terhadap pelunasan segala utang/beban milik pemberi hibah (diatur dalam pasal 1670 KUH Perdata )
- d) Penyerahan/Hibah terhadap benda yang tidak bergerak akan batal apabila tanpa surat dari notaris (dalam pasal 1682 KUH Perdata )

Jadi sedemikian rupah apabila pihak yang menerima penyerahan telah meninggal terlebih dahulu daripada si pemberi, maka penyerah/hibah tersebut masih diakui oleh hukum atau sah.

Pajak penghasilan tidak diterapkan pada pemberi hibah, disebabkan ketika penyerahan bersifat Cuma-Cuma, tetapi pihak terkait antara anak dan orang tua . apabila penyerahan dilakukan kepada pihak lain maka akan dibebankan PPH. Terhadap pihak yang menerima penyerahan akan dibebankan BPHTB atas Hibah. Di Dalam keputusan pasal 213 tentang penyerahan dilakukan ketika diambang kematian bagi si pemberi, maka harus mendapatkan persetujuan dari para ahli waris terlebih dahulu.<sup>3</sup>

Pembatasan penyerahan/hibah kepada pihak lain bukan pewaris paling banyak 1/3 dari harta, sesuai hukum islam. Apabila tidak terdapat persetujuan dari para ahli waris, ketika terjadi penyerahan, maka pihak ahli waris dapat melakukan penuntutan terhadap pihak itu.

Pada pasal 881 ayat ( 2 ) Burgelijk Wetboek, menyatakan terkait "dengan sesuatu pengangkatan waris atau Hibah yang demikian, si yang mewariskan (dan menghibahkan) tak boleh merugikan para ahli warisnya yang berhak atas bagian yang mutlak" ahli waris telah digolongkan sesuai BW, membahas terkait jumlah hak absolute yang didapatkan para ahli waris. <sup>4</sup>

## PENUTUP

Pengadaan perjanjian jual - beli atau pun Hibah sudah diatur dengan regulasi pada pasal 33 ayat (1) UU No. 24/1997. Ada dua macam penyelenggaraan atau perikatan perjanjian Jual - Beli atau pun Hibah bahkan waris yaitu :

- a. Perjanjian Jual - Beli atau hibah ataupun waris yang dilakukan oleh instansi kelurahan dengan memberikan surat register ( warmeking ) atau disebut dengan perjanjian akta dibawah tangan
- b. Perjanjian Jual - Beli atau hibah ataupun waris yang melalui pengantar kelurahan yang ditujukan ke notaris atau PPAT guna diteruskan untuk pencatatan akta

Dalam melakukan suatu perjanjian atau perikatan hibah semuanya harus mendapatkan ijin kepada keluarga minimal memberitahukan proses terjadinya perikatan biar tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Jadi Hibah berdasarkan akta dibawah tangan sebenarnya sah akan tetapi kekuatan hukumnya sangatlah lemah. Supaya tidak timbul dikemudian hari akan gugatan jadi hibah harusnya dilakukan dihadapan notaris dan dicatatkan menjadi sertifikat.

Kedudukan harta tanah maupun bangunan yang setelah dihibahkan, bahwa kepemilikan tanah atau bangunan yang segera beralih kepada penerima hibah tidak bisa ditarik atau dicabut lagi

<sup>2</sup>. <http://www.hukumonline.com> R. Subekti kutipan 12/03/2019

<sup>3</sup> ABDURRAHMAN. 2010. *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*. CV AKADEMIKA PRESINDO. Hal. 164.

<sup>4</sup> SKB MA dan Menteri Agama No.07/KMA/1985

kecuali penyerahan yang tidak memenuhi syarat, jadi guna menghindari gugatan atas ahli waris yang sah atau pun dari keluarga lain maka perlu dicatatkan di Notaris dan ppat.

Pada pasal 33 ayat (1) PP No. 24/1997, menjelaskan terkait sertifikat adalah bukti sah kepemilikan dari tanah terkait data fisik serta data yuridis, telah dirumuskan dalam buku tanah dan surat ukur yang terkait.

Penulis mengharapkan untuk menghindari gugatan atau sengketa dikemudian hari sebaiknya secepatnya mendaftarkan langsung ke Notaris dan ppat. Meskipun surat warmeking sudah sah tetapi dihadapan hukum kekuatan hukumnya berkurang atau lemah. Perlu adanya pemahaman atau sosialisasi kepada masyarakat terutama instansi terkait yaitu kelurahan yang berkompeten atau

BPN guna menghindari problem masyarakat yaitu sengketa atau gugatan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Abdurrahman. (2010). *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*. cetakan ke 2. CV. Akademika Presindo.

SKB MA dan Menteri agama N0.07 KMA 1985.

<http://www.hukumonline.com> R subekti

<http://economy.okezone.com>