ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN BANGUNAN DIATAS TANAH HIBAH YANG AKTANYA TELAH DIBATALKAN

T E S I S

Oleh :

NABILA INAYATI BUDISULISTYANI, S.H.
A2031201029

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK
2025

ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN BANGUNAN DIATAS TANAH HIBAH YANG AKTANYA TELAH DIBATALKAN

T E S I S

Telah Diuji Dihadapan Tim Penguji Yang Dinyatakan
Memenuhi Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

NABILA INAYATI BUDISULISTYANI, S.H.
A2031231029

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK
2025

ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN BANGUNAN DIATAS TANAH HIBAH YANG AKTANYA TELAH DIBATALKAN

T E S I S

Lembar Persetujuan Dosen Pembimbing Tesis Telah Diuji Dihadapan
Tim Penguji Yang Dinyatakan Memenuhi Persyaratan Akademik
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Magister Kenotariatan
Pada Tanggal 23 Juni 2025

Oleh:

NABILA INAYATI BUDISULISTYANI, S.H.
A2031231029

Pembimbing I,

Dr. Sy. Hasyim Azizurrahman, S.H., M.Hum.
NIP 196305131988101001

Pembimbing II,

Dr. Evi Purwanti, S.H., LL.M.
NIP 196106051986022001

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.
NIP. 198105212005011002

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh mahasiswa dengan identitas:

Nama Mahasiswa	:	**NABILA INAYATI BUDISULISTYANI**
NIM	:	**A2031231029**
Program Studi	:	**Magister Kenotariatan**
Judul Tesis	:	**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN BANGUNAN DIATAS TANAH HIBAH YANG AKTANYA TELAH DIBATALKAN.**

Tesis Ini Telah Diuji Dan Berhasil Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji Yang Ditetapkan Berdasarkan Keputusan Dekan Nomor : 2233/UN22.1/TD.06/2025
Pada Hari Senin Tanggal, 23 Juni 2025

NO	NAMA TIM PENGUJI	KEDUDUKAN TIM PENGUJI	TANDA TANGAN
1	**Dr. Sy. Hasyim Azizurrahman, S.H., M.Hum.** **196305131988101001** **Pembina Utama Muda/Lektor Kepala/ IV/c**	Ketua Tim Penguji/ Pembimbing I	
2	**Dr. Evi Purwanti, S.H., LL.M** **197402072005012002** **Penata Tingkat 1/ Lektor /III/d**	Sekretaris Tim Penguji/ Pembimbing II	
3	**Dr. Aktris Nuryanti, SH.,M.Hum** **196103031987032002** **Pembina Tingkat 1/Lektor Kepala/ IV/b**	Penguji I	
4	**Dr. Siti Rohani, SH.,M.Hum** **197509232000032001** **Pembina/Lektor Kepala/IV/a**	Penguji II	
5	**Irma Nur'Afifah, SH** **-** **Notaris/PPAT**	Penguji III	

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.
NIP. 198105212005011002

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	: **NABILA INAYATI BUDISULISTYANI, S.H.**
NIM	: **A2031231029**
Judul Tesis	: **ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN BANGUNAN DIATAS TANAH HIBAH YANG AKTANYA TELAH DIBATALKAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan didalam daftar pustaka.

Pontianak, 23 Juni 2025
Yang menyatakan,



NABILA INAYATI BUDISULISTYANI, S.H.
NIM. A2031231029

ABSTRAK

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah sangat penting, dimana melakukan peralihan hak atas tanah harus dapat dibuktikan dengan suatu akta autentik. Hibah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang sangat umum dilakukan, terutama antara orang tua dan anak. Namun dalam praktiknya, masih saja terjadi pembatalan akta hibah yang disebabkan karena tidak memenuhi syarat formil dan materiil. Permasalahan muncul ketika di atas tanah hibah yang dibatalkan telah berdiri bangunan permanen oleh penerima hibah. Kondisi ini menimbulkan persoalan yuridis mengenai status kepemilikan bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum bangunan yang telah didirikan di atas tanah hibah yang kemudian aktanya dibatalkan, serta mengkaji solusi hukum yang dapat diberikan terhadap kepemilikan bangunan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan bentuk pendekatan preskriptif yang mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, dan yurisprudensi terkait. Studi ini mengangkat kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 298/Pdt.G/2021/PN Kpg sebagai bahan analisis utama. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, kedudukan hukum kepemilikan hak atas tanah yang telah dibaliknamakan atas nama penerima hibah berdasarkan Akta Hibah batal demi hukum sehingga mengakibatkan peralihan hak kembali dari penerima hibah kepada pemberi hibah karena adanya pembatalan akta hibah yang dimana akta hibah tersebut tidak memenuhi syarat materiil akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Mengenai penarikan kembali hibah atau penghapusan penghibahan dilakukan dengan menyatakan kehendaknya kepada penerima hibah dengan cara musyawarah atau mediasi. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi secara sukarela maka pemberi hibah dapat mengajukan pencabutan dan pembatalan hibah yang dapat dibuktikan dengan jalan menuntut pembatalan hibah yang diajukan ke Pengadilan Negeri. Meskipun hak atas tanah kembali kepada pemberi hibah dan Tergugat merasa dirugikan karena telah mendirikan bangunan, Tergugat tidak dapat merobohkan ataupun meminta kompensasi sebagai bentuk ganti rugi, meskipun demikian pihak penerima hibah tetap dapat menempuh jalur mediasi.

Kata Kunci: *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pembatalan Hibah, Kepemilikan Bangunan.*

ABSTRACT

The role of the Land Deed Official (PPAT) in the transfer of land rights is crucial, as any land transfer must be proven with an authentic deed. A grant (hibah) is one of the most common forms of land rights transfer, especially between parents and their children. However, in practice, deed cancellations frequently occur due to the failure to meet formal and material requirements. Legal issues arise when a permanent building has already been constructed on the granted land that is later annulled. This condition raises legal questions regarding the ownership status of the building. This study aims to analyze the legal status of buildings constructed on land obtained through a grant that is subsequently canceled and to examine the legal solutions available concerning the ownership of such buildings. The research method used is normative juridical with a prescriptive approach, examining laws and regulations, legal theories, and relevant jurisprudence. This study focuses on the case of the Kupang District Court Decision No. 298/Pdt.G/2021/PN Kpg as the primary basis of analysis. The results show that based on a final and binding court decision, the legal status of land ownership, which had been transferred to the grantee based on the grant deed, was deemed null and void, causing the land rights to revert to the grantor due to the invalidity of the deed, as it did not fulfill the material requirements of a PPAT deed. The revocation or cancellation of the grant may be carried out by expressing the grantor's intent to the grantee through deliberation or mediation. If this is not fulfilled voluntarily, the grantor may file for revocation and cancellation through the District Court. Although the land rights return to the grantor and the defendant (grantee) may feel aggrieved after constructing a building on the land, the grantee cannot demolish or demand compensation. Nevertheless, mediation remains a viable avenue for resolution.

Keywords: *Land Deed Official (PPAT), Revocation of Grant, Building Ownership.*

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas berkat Rahmat dan Hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul "Analisis Yuridis Terhadap Kepemilikan Bangunan Diatas Tanah Hibah Yang Aktanya Telah Dibatalkan" ini. Tugas Akhir ini Penulis buat demi memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura.

Penyusunan Tugas Akhir ini tentu tidak akan selesai tanpa ada bantuan dan kerjasama dari pihak lain. Oleh karena itu pada kesempatan ini, Penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Garuda Wiko., SH. M.Si., FCBArb., selaku Rektor Universitas Tanjungpura;
2. Bapak Dr. Sy. Hasyim Azizurrahman, S.H., M.Hum., selaku Wakil Rektor I Universitas Tanjungpura dan juga sebagai Dosen Pembimbing I. Terima kasih atas waktu yang selalu Bapak sempatkan untuk mendiskusikan berbagai aspek dari penelitian ini, serta masukan yang berharga, telah menjadi sumber motivasi dan inspirasi bagi penulis;
3. Ibu Dr. Evi Purwanti, S.H., LL.M., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura dan juga sebagai Dosen Pembimbing II. Terima kasih atas waktu yang selalu Ibu sempatkan untuk berdiskusi dan telah berkenan memberikan masukan maupun bimbingan hingga akhir tesis ini. Dukungan dan arahan Ibu telah membantu penulis dalam memperbaiki dan menyempurnakan tesis ini;
4. Ibu Dr. Aktris Nuryanti, S.H., M.Hum., sebagai Dosen Penguji I dalam tesis ini;
5. Ibu Dr. Siti Rohani, S.H., M.Hum., sebagai Dosen Penguji II dalam tesis ini;
6. Ibu Irma Nur'Afifah, S.H., sebagai Dosen Penguji III dalam tesis ini;

7. Bapak Dr. Rommy Patra, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura;

8. Bapak dan Ibu Dosen di Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura;

9. Teristimewa kepada kedua orang tua penulis yaitu Ibu saya Heni Sulistyorini dan Bapak saya Achmad Nashar Setyabudi, yang telah menjadi teladan dan sumber inspirasi dalam setiap langkah hidup saya. Terima kasih untuk selalu mendoakan, menasehati, mendidik, memberi motivasi, dan kasih sayangnya hingga terselesaikannya tesis ini;

10. Staff dan Karyawan Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura;

11. Rekan-rekan Mahasiswa angkatan 7 (tujuh) tahun 2023 di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura;

12. Dan kepada seluruh pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih penyelesaian tesis ini.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu segala kritikan dan saran dari berbagai pihak penulis nantikan dengan senang hati. Atas kesediaan menyempurnakan Tesis ini, penulis ucapkan Terima Kasih. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan civitas akademika.

Pontianak, 23 Juni 2025
Yang menyatakan,



NABILA INAYATI BUDISULISTYANI, S.H.
NIM. A2031231029

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN DEPAN ..... **i**

HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN DALAM ..... **ii**

HALAMAN PERSETUJUAN ..... **iii**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **iv**

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS ..... **v**

ABSTRAK ..... **vi**

ABSTRACT ..... **vii**

KATA PENGANTAR ..... **viii**

DAFTAR ISI ..... **x**

BAB I PENDAHULUAN **1**

1.1 Latar Belakang Masalah 1

1.2 Rumusan Masalah 9

1.3 Keaslian Penelitian 9

1.4 Tujuan Penelitian 13

1.5 Manfaat Penelitian 13

1.6 Kerangka Pemikiran 14

1.6.1 Kerangka Teoritik 14

1.6.2 Kerangka Konseptual 21

1.7 Metode Penelitian 22

1.7.1 Pendekatan Penelitian 22

1.7.2 Spesifikasi Penelitian 22

1.7.3 Sumber dan Jenis Data 23

1.7.4 Teknik Pengumpulan Data 24

1.7.5 Teknik Analisis Data 24

1.8 Sistematika Penelitian 25

BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 27

2.1 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 27

2.1.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)..... 27

2.1.2 Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 32

2.1.3 Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah 35

2.2 Tinjauan Umum Tentang Hibah..... 47

2.2.1. Pengertian Hibah..... 47

2.2.2. Subyek dan Objek Hibah 51

2.2.3 Penarikan Kembali Hibah 56

2.3 Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Bangunan di Atas Tanah Hibah……..……62

2.3.1. Pengertian Kepemilikan Bangunan..... 62

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 66

3.1 Kedudukan Hukum Bangunan Yang Telah Didirikan Diatas Tanah Hibah Yang Kemudian Aktanya Dibatalkan 66

3.1.1. Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Hibah..... 66

3.1.2. Penyebab terjadinya Pembatalan Hibah..... 68

3.1.3. Kedudukan Peralihan Hak Milik Yang Aktanya Dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan 73

3.2 Solusi Hukum Terhadap Kepemilikan Bangunan Diatas Tanah Hibah Yang Kemudian Aktanya Dibatalkan 75

BAB IV PENUTUP 82

4.1. Kesimpulan 82

4.2. Saran..... 83

DAFTAR PUSTAKA..... 85

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu unsur yang memiliki nilai ekonomi, sosial dan politik bagi masyarakat indonesia, karena tanah merupakan media utama dalam mencari sumber kehidupan, karena tanah memiliki fungsi multidimensional, baik sebagai tempat tinggal, lahan usaha ataupun sebagai aset yang bernilai tinggi yang dapat digunakan untuk dikemudian hari.

Penguasaan dari Negara atas bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya sebagaimana yang ternyata dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 juga diatur bentuk wewenang penguasaan tersebut, yang telah diatur didalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, antara lain :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Setelah adanya Undang-Undang Pokok Agraria, peralihan hak atas tanah bukan merupakan suatu perjanjian sebagaimana yang dijelaskan

didalam Pasal 1457 jo 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, melainkan suatu perbuatan hukum dengan melakukan pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat mutlak, yang kemudian diatur didalam peraturan pelaksanaannya pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah harus memiliki bukti bahwa telah dilakukan pemindahan hak dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana yang ternyata didalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

> "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan".

Dalam suatu peralihan hak atas tanah yang terjadi karena hibah, harus dilakukan sesuai ketentuan hukum agar memiliki kekuatan pembuktian dan memenuhi persyaratan pendaftaran. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, salah satu cara formal yang diatur adalah dengan adanya perbuatan hukum melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengandung syarat-syarat yang diperlukan agar tercapai sifat autentik dari akta itu sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya objek, dan
4. Adanya kausa yang halal.

Hibah sebagai perbuatan hukum dikenal baik dalam masyarakat hukum adat, hukum islam, maupun di dalam hukum perdata. Pengertian mengenai hibah telah diatur oleh hukum perdata yang dituangkan dalam KUHPerdata, yang menyatakan bahwa yang dimaksud dengan hibah ialah suatu persetujuan di mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, demi kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang tersebut.

Hibah dalam bahasa Belanda adalah *schenking*, sedangkan menurut istilah yang dimaksud hibah sebagaimana Pengaturan hibah dalam KUHPerdata masuk hukum perikatan yang diatur di dalam buku ketiga bab kesepuluh Pasal 1666 yang menyatakan bahwa:[1]

> "hibah sebagai suatu perjanjian dengan mana si penghibah, pada waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali,

[1] Hukum Zone, "Hibah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *http://hukumzone.blogspot.com/2016/05/hibah-menurut-kitab-undang-undang-hukum.html*

menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu."

Penghibahan termasuk perjanjian dengan cuma-cuma (*om niet*) dimana perkataan dengan cuma-cuma itu ditujukan pada hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedang pihak yang lainnya tidak usah memberikan kontra-prestasi sebagai imbalan. Perjanjian yang demikian juga dinamakan sepihak (*unilateral*) sebagai lawan dari perjanjian bertimbal-balik (*bilateral*). Perjanjian yang banyak tentunya adalah bertimbal-balik, karena yang lazim adalah bahwa orang yang menyanggupi suatu prestasi karena ia akan menerima suatu kontra-prestasi.[2]

Pemberi hibah adalah pemilik sah barang yang dihibahkan dan pada waktu terjadinya pemberian hibah dalam keadaan sehat secara jasmani dan rohani, serta harus sudah dewasa kecuali apabila seseorang yang belum mencapai usia 21 Tahun telah menikah. Selain itu, pemberi hibah harus memenuhi syarat orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan mempunyai harta yang dibutuhkan, sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 330 KUHPerdata.

Pemberi hibah bisa setiap orang atau badan hukum yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum.Hibah terjadi karena adanya suatu persetujuan dari penghibah dan penerima hibah, namun suatu persetujuan dalam suatu perjanjian dapat dibatalkan demi hukum, hal itu dikarenakan adanya alasan-alasan yang telah ditentukan oleh undang-undang yang tidak dilaksanakan

[2] R Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 94-95.

sebagaimana mestinya sebagaimana yang telah ternyata didalam Pasal 1338 KUHPerdata.

Pada prinsipnya, dalam KUHPerdata hibah yang telah diberikan oleh seseorang kepada orang lain tidaklah boleh dibatalkan, namun pemberi hibah dapat mengajukan gugatan pembatalan hibah apabila penerima hibah telah melakukan hal-hal seperti yang tercantum dalam pasal 1688 KUHPerdata yaitu:

1. Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah;
2. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah;
3. Jika penghibah jatuh miskin, sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya.

Dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI), hibah memiliki konsep yang berbeda dimana hibah bertujuan untuk memperbaiki hubungan sosial dan persaudaraan. Namun, pemberian hibah seringkali menimbulkan konflik persetujuan dari ahli waris.[3] Dalam Pasal 212 Kompilasi Hukum Islam secara tegas disebutkan bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali penghibahan yang dilakukan orang tua kepada anaknya. Berdasarkan ketentuan hukum ini, sangat tegas dijelaskan bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali kecuali hibah dari orangtua kepada anaknya, artinya kebolehan untuk

[3] Oping,M.S.R.(2017).PembatalanHibahMenurutPasal1688KitabUndang-UndangHukum Perdata. Lex Privatum, 5(7), URL : https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/18225 h. 33.

menarik kembali hibah hanya berlaku bagi orangtua yang menghibahkan sesuatu kepada anaknya.

Hibah merupakan sebuah pemberian seseorang kepada pihak lain yang biasanya dilakukan ketika pemberi maupun penerima masih hidup dan harus diberikan secara cuma-cuma. Hibah merupakan suatu perjanjian yang senantiasa ditemukan dalam kehidupan sehari-hari, khususnya dalam hubungan keluarga. Hibah memiliki fungsi sosial dalam masyarakat yang dapat diberikan kepada siapa saja tanpa memandang ras, suku, agama dan golongan, sehingga hibah dianggap sebagai solusi dalam pembagian harta kekayaan.[4]

Hibah memiliki berbagai bentuk, hal yang sering kali terjadi adalah pemberian hibah dalam bentuk tanah dan bangunan. Pemberian hibah dapat diberikan oleh penghibah kepada anak ataupun pihak lain tidak melebihi 1/3 dari harta yang dimiliki sebagaimana yang telah ternyata didalam Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam. Suatu hibah yang diberikan kepada anak yang juga merupakan ahli waris dapat diperhitungkan sebagai bagian dari waris. Meskipun demikian, pada kenyataannya hibah seringkali bukan merupakan solusi yang tepat dalam hal pewarisan tanah, karena dapat menimbulkan masalah baru, misalnya penarikan kembali hibah atau pembatalan hibah karena alasan tertentu.

Pembatalan hibah dapat terjadi karena beberapa aspek yaitu jika terdapat cacat hukum, pelanggaran hak, atau syarat yang tidak terpenuhi.

[4] *Ibid*, hlm. 30.

Objek hibah yang paling sering menjadi sengketa adalah objek dalam bentuk benda tak bergerak, seperti tanah dan bangunan. Hal ini dapat terjadi karena tanah merupakan harta yang paling bernilai dan semakin hari nilainya semakin tinggi, menyebabkan banyak orang yang tergiur untuk memilikinya dengan berbagai cara, antara lain dengan mengingkari adanya hibah.

Pembatalan peralihan hak atas tanah karena hibah sering terjadi karena tidak terpenuhinya syarat formil dan materiil dalam pembuatan akta, karena tidak dilakukan penandatanganan dan pembacaan akta oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada para pihak sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tujuan pembacaan akta ini adalah agar para pihak saling mengetahui isi dari akta tersebut yang mana isi dari akta itu merupakan kehendak para pihak yang membuat perjanjian, pembacaan akta ini juga dilakukan agar pihak yang satu tidak merasa dirugikan apabila terdapat kesalahan atau ketidaksesuaian didalam isi akta.

Namun masih kerap ditemui terjadinya permasalahan hukum dimana salah satu pihak tidak mengetahui isi dari akta hibah yang telah dibuat, salah satu kasus konkret terkait permasalahan ini adalah putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 298/Pdt.G/2021/PN Kpg. Dimana dalam putusan tersebut Hakim Pengadilan pembatalan akta hibah atas sebidang tanah yang dihibahkan oleh Penggugat kepada anaknya akan tetapi dalam proses pembuatan Akta Hibah tidak dilakukan oleh anak Penggugat melainkan

Tergugat 1 yang merupakan menantu Penggugat. Ketika ingin melakukan proses penghibahan, menantu Penggugat menyerahkan Akta Hibah dihadapannya tanpa dihadiri oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah dan saki-saksi. Karena rasa percaya terhadap menantu, Penggugat langsung melakukan tanda tangan Akta Hibah tanpa membaca isi akta tersebut, yang dimana seharusnya nama di dalam Akta Hibah tersebut merupakan anak Penggugat tetapi oleh Tergugat 1 diubah menjadi nama dirinya sendiri. Akibat ketidaktahuan Penggugat terkait dengan dokumen yang telah ditandatanganinya tersebut, Tergugat 1 telah membaliknamakan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat 1. Hal ini menimbulkan pertanyaan yuridis: apakah kepemilikan bangunan ikut beralih kepada pemilik tanah semula, ataukah penerima hibah tetap memiliki hak atas bangunan yang telah dibangunnya?

Keberadaan bangunan sebagai objek hukum yang terpisah dari tanah menjadi aspek yang perlu dikaji lebih dalam. Dalam hukum agraria, Prinsip Pemisahan Horizontal (*Horizontal Separation*) memungkinkan tanah dan bangunan dimiliki oleh pihak yang berbeda.[5] Namun, dalam konteks hibah yang dibatalkan, tidak terdapat aturan yang secara eksplisit mengatur bagaimana penyelesaian kepemilikan bangunan yang sudah berdiri. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status hukum kepemilikan bangunan dalam situasi di mana akta

[5] Djuhenda Hasan, "Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Tanah Beserta Bangunan yang Ada Diatasnya," *Jurnal Penelitian Tanah dan Agraria*, 2020.

hibah atas tanah telah dibatalkan, dengan mengacu pada prinsip-prinsip hukum perdata dan agraria serta yurisprudensi yang relevan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan kedalam bentuk tesis dengan judul **"ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN BANGUNAN DIATAS TANAH HIBAH YANG AKTANYA TELAH DIBATALKAN".**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah penulis jelaskan dalam bagian latar belakang diatas, maka penulis dapat menyimpulkan yang menjadi permasalahan dalam tulisan ini adalah :

1. Bagaimana kedudukan hukum bangunan yang telah didirikan diatas tanah hibah yang kemudian aktanya dibatalkan?
2. Bagaimana solusi hukum terhadap kepemilikan bangunan diatas tanah hibah yang kemudian aktanya dibatalkan?

1.3 Keaslian Penelitian

Tema penelitian dengan permasalahan sebagaimana yang telah diuraikan di atas merupakan sesuatu yang belum pernah dikaji secara mendalam oleh para studi hukum, baik kajian yang bermuara pada tataran teoritis maupun praktis. Kajian-kajian sebelumnya yang membahas tentang pembatalan hibah, belum ada sama sekali yang membahas khusus mengenai Analisis Yuridis Terhadap Kepemilikan Bangunan Diatas Tanah Hibah Yang Aktanya Telah Dibatalkan. Oleh karena itu penegasan tentang orisinalitas studi ini dimaksudkan untuk menghindari pengulangan atau duplikasi

terhadap sebuah tema dengan fokus kajian yang sama. Duplikasi atau pengulangan kajian seperti itu justru tidak akan memberikan sumbangan yang berarti bagi pengemban ilmu hukum baik secara teoritis maupun praktis.

Penelusuran terhadap studi-studi terdahulu untuk menentukan orisinalitas studi ini dilakukan dengan cara melakukan penelusuran terhadap hasil-hasil studi terdahulu (tinjauan kepustakaan) yang sejenis baik yang telah dilakukan oleh para studi dari lingkungan disiplin ilmu hukum sendiri maupun di luar ilmu hukum.

Dari hasil penelusuran penulis terhadap penelitian ini, penulis menemukan terdapat penelitian yang memiliki kemiripan dengan yang diteliti oleh penulis, antara lain :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Hadi Rahmat, dari Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, dengan judul "Pembatalan Hibah Oleh Orangtua Kepada Anak dan Kesalahan Penulisan Dalam Akta Hibah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Gresik Nomor 1384/PDT.G/2018/PA.GS)". Dalam penelitian tersebut terdiri dari rumusan masalah sebagai berikut: (1) Apakah pembatalan hibah pada Putusan Pengadilan Agama Gresik nomor 1384/Pdt.G/2018/PA.Gs telah sesuai dengan ketentuan? (2) Bagaimana akibat hukum kesalahan penulisan dalam akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah? Dengan hasil penelitian: Pembatalan hibah oleh orang tua terhadap anaknya di Pengadilan Agama Gresik, Majelis Hakim Pengadilan Agama Gresik memutuskan hibah tersebut

batal demi hukum. Pertimbangan hukum Majelis Hakim berdasarkan Pasal 210 KHI yang ditafsirkan bahwa hibah hanya untuk orang lain sedangkan nasab tidak dapat menerima hibah. Dan Pasal 1320 KUHper menurut Majelis Hakim pemberi hibah dan penerima hibah haruslah orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum, pada saat hibah diberikan penerima hibah masih dibawah umur. Dengan adanya putusan yang telah berkekuatan tetap kepemilikan atas objek hibah dikembalikan pada pemberi hibah. Karena objek hibah telah disertifikatkan atas nama penerima hibah, memerintahkan pihak Badan Pertanahan Nasional Gresik untuk merubah pemilik sertifikat Hak Milik nomor 508 dari atas nama Penerima Hibah menjadi atas nama Pemberi Hibah. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah karena ada kesalahan penulisan dalam nomor objek tanah atas akta hibah yang dibuatnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus segera memperbaiki akta tersebut sesuai dengan koreksi BPN. [6]

2. Penelitian yang dilakukan oleh Febriani Lawindra, dari Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Gajah Mada, dengan judul "Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Hibah Berdasarkan Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 54/Pdt.G/2014/PN.Cbn)". Dalam penelitian tersebut terdiri dari rumusan masalah sebagai berikut: (1) bagaimana akibat

[6] Hadi Rahmat, "*Pembatalan Hibah Oleh Orangtua Kepada Anak dan Kesalahan Penulisan Dalam Akta Hibah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Gresik Nomor 1384/PDT.G/2018/PA.GS)",* Tesis di Universitas Indonesia, 2022.

hukum pembatalan akta hibah terhadap tanah yang telah dihibahkan? (2) bagaimana pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjadi Turut Tergugat atas batalnya akta hibah yang dibuatnya? Dengan hasil penelitian: Akta hibah tersebut batal demi hukum. Hal ini didasarkan pada Pasal 1688 KUHPerdata dimana telah terpenuhinya salah satu persyaratan dimana perbuatan penerima hibah telah terbukti dan membahayakan nyawa si pemberi hibah. Penerima hibah juga telah menelantarkan si pemberi hibah dan melakukan kejahatan terhadap diri si pemberi hibah. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan. Namun, apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Pejabat Pembuat Akta Tanah melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Dalam kasus diatas meskipun Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi turut tergugat tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak melakukan kesalahan atas akta hibah yang telah dibuatnya sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kasus diatas hakim hanya memerintahkan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan negeri tersebut.[7]

[7] Febriani Lawindra, *"Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Hibah Berdasarkan Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 54/Pdt.G/2014/PN.Cbn)"*, Tesis di Universitas Gajah Mada, 2019.

Dari hasil kajian yang dilakukan oleh para penulis di atas, jika dibandingkan dengan kajian yang akan dilakukan oleh penulis tidak ada yang sama baik dari aspek lingkup kajian atau objek, pendekatan, subjek, metodologi dan paradigma yang dipergunakan. Oleh karena itu penulis yakin bahwa penelitian ini bersifat orisinil dan belum pernah dilakukan oleh orang lain.

1.4 Tujuan Penelitian

Dalam melakukan penulisan tesis, penulis memiliki maksud dan tujuan dalam melakukan penelitian ini. Oleh karena itu, adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan hukum bangunan yang telah didirikan oleh penerima hibah diatas tanah hibah yang kemudian aktanya dibatalkan.
2. Untuk mengetahui bagaimana solusi hukum terhadap kepemilikan bangunan diatas tanah hibah yang kemudian aktanya dibatalkan.

1.5 Manfaat Penelitian

Penulis berharap bahwa kegiatan penelitian dalam penulisan hukum ini akan mempunyai manfaat bagi penulis dan orang lain. Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian hukum ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan menambah referensi dan literatur kepustakaan dibidang hukum perdata dalam kajian mengenai kepemilikan bangunan diatas tanah hibah yang aktanya telah dibatalkan

serta hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan serta informasi bagi pihak yang membutuhkan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti serta dapat memberikan pemikiran bagi pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait degan penelitian ini serta menjadi sarana bagi penulis untuk mengembangankan penalaran dan membentuk pola pikir ilmiah, serta untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh.

1.6 Kerangka Pemikiran

1.6.1 Kerangka Teoritik

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum terdiri dari 2 (dua) suku kata yang memiliki arti yang berbeda, kepastian diartikan sebagai suatu perihal (keadaan) yang asli, ketentuan atau ketetapan. Sementara hukum diartikan sebagai kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat diambil kesimpulan mengenai kepastian hukum yang dapat diartikan

sebagai sebuah keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketetapan serta ketentuan dari tujuan dibentuknya suatu hukum. Lebih jauh, kepastian hukum erat juga kaitannya dengan keabsahan, keadaan yang pasti dinilai sebagai suatu keadaan yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku baik secara formil maupun materil.

Teori kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati.[8] Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA mengandung kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian dari subyek hak tanah itu sendiri. Tujuan Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria disusun sebagai alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. Dalam upaya menerapkan kepastian hukum, putusan hakim harus sesuai dengan tujuan dasar dari suatu pengadilan, mengandung kepastian hukum dengan memberikan jalan keluar dari masalah hukum yang di hadapi oleh para pihak.

[8] Yoyon Mulyana Darusman, *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Autentik dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah,* ADIL JURNAL HUKUM, Vol 7 No.1, Desember 2019, Hlm 1.

Dalam era hukum yang modern ini, mengakibatkan terbukanya pintu masuk untuk permasalahan yang sebelumnya tidak ada yaitu terkait kepastian hukum itu sendiri, sehingga Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya di ikuti dengan peraturan dan pelaksanaannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian direvisi menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah susun, dan Pendaftaran Tanah, menjadi dasar untuk mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam kepastian hukum terkait kepemilikan hak atas tanah di Indonesia.

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA mengandung kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian dari subyek hak tanah itu sendiri. Tujuan Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria disusun sebagai alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

Kepastian hukum dalam penelitian ini dapat dilihat dari putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 298/Pdt.G/2021/PN Kpg, dimana didalam perkara tersebut terdapat cacat formil dalam proses peralihan hak atas tanah, sehingga Panitera

Pengadiilan Negeri Kupang membatalkan akta hibah yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Teori Keadilan

Peraturan mengenai teori Keadilan setiap tindakan hukum harus didasarkan pada prinsip keadilan yang memperlakukan semua pihak secara adil dan tidak memihak.

Keadilan menurut Thomas Hobbes ialah suatu perbuatan yang didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa rasa keadilan dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain melainkan juga perjanjian jatuhan putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.[9]

Teori Keadilan merupakan suatu hal yang abstrak. Menurut Thomas Aquinas membedakan dua kelompok, yaitu keadilan umum (justitia generalis) atau keadilan menurut kehendak

[9] Muhammad Syukri Albani Nasution, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat,* Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 217-218.

undang-undang yang harus ditunaikan demi kepentingan umum dan keadilan khussu yang didasarkan atas kesamaan atau proporisonalitas.[10]

Terkait kepemilikan hak atas tanah di Indonesia telah diatur didalam Perundang-Undangan yang berlaku, bentuk bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat hak milik atas tanah. Pihak yang namanya tercantum didalam sertipikat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut. Namun kepemilikan hak atas tanah yang terjadi karena adanya suatu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak milik atas tanah harus memenuhi syarat formal dan materill, sehingga peralihan hak atas tanah dapat dilakukan sesuai dengan yang telah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak milik atas tanah yang terjadi tidak memenuhi syarat formil dan materill serta tidak memenuhi syarat subjektif dalam suatu akta karena adanya suatu perbuatan yang tidak sesuai, dalam hal ini adalah perbuatan hukum mengalihkan suatu hak dari pihak A yang menyerahkan hibah kepada pihak B, namun dalam akta tersebut penyerahan dilakukan dari pihak A kepada pihak C, sehingga dalam akta tersebut mengandung cacat

[10] Muhammad Taufik, 2013, *Filsafat John Rawls Tentang Teori Keadilan*, Jurnal Studi Islam Mukaddimah, Vol. 19, No. 1, hlm. 42-43.

subjektif karena adanya tindak penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak.

Dengan adanya perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan menyebabkan pihak yang menyerahkan hibah mengajukan gugatan ke Panitera Pengadilan Negeri Kupang untuk menuntut keadilan atas tindakan penyelewengan hak yang dilakukan oleh tergugat.

3. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut. Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu: (Pruitt. Dean G & Z. Rubin, 2004).

a. Bertanding (*Contending*), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya;
b. Mengalah (*Yielding*), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan;
c. Pemecahan Masalah (*Problem Solving*), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak;

d. Menarik Diri (*With Drawing*), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis;

e. Diam (*In action*), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Dalam literatur, Teori Penyelesaian Sengketa juga dinamakan dengan Teori Konflik. Konflik dalam kamus bahasa Indonesia adalah percekcokan, perselisihan dan pertentangan. Konflik adalah perbedaan pendapat dan perselisihan paham antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan dalam keadaan yang sama. Pengertian Konflik itu sendiri dirumuskan oleh Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin bahwa, konflik adalah yang berkonflik tidak dicapai secara simultan (secara serentak) (Talib, 2013).[11] Pruitt dan Rubin merumuskan konflik sebagai perbedaan kepentingan atau tidak dicapainya kesepakatan para pihak.

[11] Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, dan Irawati, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 803–818, diakses dari ejournal.undip.ac.id.

1.6.2 Kerangka Konseptual

