

Kedudukan Akta Hibah dalam Persoalan Sertifikat Hak Milik: Analisis Hukum Pertanahan di Indonesia

Acep Sumantri¹, Indra Yuliawan², Arista Candra Irawati³
Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Ngudi Waluyo, Indonesia

awalindo09@gmail.com², aristacandairawati@unw.ac.id³

Kata Kunci:

Akta Hibah; Dokumen Hibah; Sertifikat Hak Milik; Peralihan Hak

Abstrak

Penguasaan dan pemilikan tanah di Indonesia masih menyisakan berbagai persoalan hukum, khususnya ketika sertifikat hak milik telah terbit lebih dahulu, sementara pada objek tanah yang sama kemudian dibuat akta hibah. Situasi tersebut menimbulkan ketidakjelasan mengenai kedudukan akta hibah sebagai dasar perolehan hak dalam hubungannya dengan sertifikat hak milik yang diakui sebagai alat bukti hak yang kuat dalam sistem pendaftaran tanah. Artikel ini bertujuan untuk mengkaji konsep penguasaan dan pemilikan tanah dalam konteks konflik antara akta hibah dan sertifikat hak milik, sekaligus mengidentifikasi kendala yang dihadapi para pihak dalam pengalihan tanah melalui hibah serta menganalisis pola pertimbangan hakim dalam penyelesaiannya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menitikberatkan pada pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus melalui analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 121 PK/Pdt/2019. Bahan hukum yang digunakan dianalisis secara kualitatif dengan pola penalaran deduktif guna memperoleh pemahaman yang komprehensif terhadap permasalahan hukum yang dikaji. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta hibah tidak otomatis kehilangan kekuatan hukum meskipun sertifikat hak milik telah diterbitkan, sepanjang perolehan hak dilakukan secara sah dan diikuti dengan penguasaan tanah yang berlandaskan itikad baik. Selain itu, peran rechtsvinding hakim menjadi faktor penting dalam menyeimbangkan kepastian hukum dan keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Keyword:

Deed of Grant; Grant Document; Certificate of Ownership; Transfer of Land Rights

Abstract

Land possession and ownership in Indonesia continue to present various legal issues, particularly when a certificate of ownership is issued prior to the execution of a deed of grant over the same land object. This situation creates legal uncertainty regarding the position of the deed of grant as a basis for the acquisition of rights in relation to the certificate of ownership, which is recognized as strong evidence of title within the land registration system. This article aims to examine the concept of land possession and ownership in the context of conflicts between deeds of grant and certificates of ownership, to identify the obstacles encountered by the parties in transferring land through grants, and to analyze judicial reasoning patterns in resolving such disputes. This research employs a normative legal method, emphasizing statutory, conceptual, and case approaches through an analysis of Supreme Court Decision Number 121 PK/Pdt/2019. The legal materials are analyzed qualitatively using deductive reasoning to obtain a comprehensive understanding of the legal issues under examination. The findings indicate that a deed of grant does not automatically lose its legal force despite the issuance of a certificate of ownership, provided that the acquisition of rights is lawful and accompanied by possession exercised in good faith. Furthermore, judicial rechtsvinding plays a crucial role in balancing legal certainty and substantive justice in the resolution of land disputes.

Information Production:

© 2026 by the authors of this article. This work is licensed under an Attribution-ShareAlike 4.0 International (CC BY-SA 4.0)



PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya yang memiliki arti penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak hanya sebagai sarana pemenuhan kebutuhan ekonomi dan tempat tinggal, tetapi juga sebagai objek hukum yang memerlukan kepastian dan perlindungan yang memadai (Sumardjono & Samosir, 2000, hlm. 213). Seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah dan keterbatasan ketersediaannya, khususnya di wilayah perkotaan, potensi terjadinya konflik penguasaan dan pemilikan tanah menjadi semakin besar. Kondisi tersebut menuntut peran negara untuk mengatur dan menjamin kepastian hukum hak atas tanah melalui sistem hukum pertanahan nasional (Sutedi, 2018, hlm. 32).

Salah satu instrumen utama untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut adalah pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat. Namun, dalam

praktik, keberadaan sertifikat tidak selalu mencerminkan keadaan yuridis materiil yang sebenarnya. Persoalan tersebut dapat muncul ketika terdapat alas perolehan hak lain yang lahir lebih dahulu, seperti akta hibah, yang perlu dinilai berdasarkan aspek keabsahan dan kekuatan pembuktiannya (Ali, 2013, hlm. 142; Nurchayat, 2021, hlm. 15).

Permasalahan hukum kerap muncul ketika sertifikat hak milik telah terbit atas suatu bidang tanah, sementara pada objek yang sama kemudian ditemukan adanya akta hibah yang dibuat secara sah, tetapi belum ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak. Situasi ini menimbulkan ketegangan antara bukti administratif formal berupa sertifikat dengan fakta perolehan dan penguasaan tanah berdasarkan akta hibah. Dalam praktik administrasi pertanahan dan persepsi masyarakat, akta hibah sering kali dipandang memiliki kekuatan hukum yang lebih lemah dibandingkan sertifikat hak milik, sehingga hak pihak penerima hibah berpotensi terabaikan. Oleh karena itu, penilaian terhadap sengketa semacam ini tidak cukup hanya didasarkan pada bentuk dokumen yang dimiliki para pihak, tetapi juga perlu memperhatikan keabsahan perbuatan hukum yang mendasari perolehan hak serta pemenuhan ketentuan hukum pertanahan.

Praktik peradilan menunjukkan bahwa sertifikat hak milik tidak selalu diperlakukan sebagai bukti hak yang bersifat mutlak. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, tetapi kekuatan pembuktiannya tetap dapat diuji apabila terdapat bukti yang menunjukkan adanya cacat hukum dalam penerbitannya atau pelanggaran terhadap hak pihak lain. Dalam sengketa antara pemegang sertifikat dan penerima hibah, hakim perlu menilai kronologi perolehan hak, keabsahan akta hibah, penguasaan nyata atas tanah, serta itikad baik para pihak. Penilaian tersebut diperlukan untuk menentukan apakah sertifikat yang telah diterbitkan sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya dan apakah terdapat dasar hukum untuk melakukan koreksi terhadap data pendaftaran tanah.

Meskipun demikian, hingga kini masih terdapat persoalan konseptual dalam membedakan antara penguasaan dan pemilikan tanah dalam konteks konflik antara akta hibah dan sertifikat hak milik. Penguasaan tanah berkaitan dengan keadaan faktual seseorang terhadap objek tanah, sedangkan pemilikan atau kepemilikan hak atas tanah berkaitan dengan hubungan hukum yang diakui berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perbedaan tersebut penting karena penguasaan fisik tidak dengan sendirinya membuktikan kepemilikan hak, sebagaimana keberadaan dokumen perolehan hak juga perlu dinilai berdasarkan keabsahan dan akibat hukum yang ditimbulkannya.

Sebagian kajian mengenai hukum pertanahan dan hukum pembuktian cenderung menempatkan konflik antara akta hibah dan sertifikat hak milik dalam kerangka perbandingan kekuatan alat bukti, tanpa menguraikan secara mendalam implikasi yuridis dari perolehan hak yang sah tetapi belum didaftarkan (Harsono, 2003, hlm. 47). Padahal, dalam konteks hibah, keabsahan perbuatan hukum, pemenuhan persyaratan formal, dan pendaftaran peralihan hak merupakan aspek yang perlu dianalisis secara terpisah untuk menentukan kedudukan hukum penerima hibah. Dengan demikian, diperlukan pendekatan yang tidak hanya berorientasi pada aspek administratif, tetapi juga mempertimbangkan substansi hubungan hukum antara para pihak.

Selain itu, kajian yang secara khusus mengaitkan konflik tersebut dengan pola pertimbangan hakim dalam yurisprudensi Mahkamah Agung masih perlu dikembangkan. Oleh karena itu, artikel ini berfokus pada analisis penguasaan dan pemilikan tanah berdasarkan akta hibah ketika telah terdapat sertifikat hak milik atas objek tanah yang sama, dengan menelaah arah *rechtsvinding* hakim dalam rangka menyeimbangkan kepastian hukum dan keadilan substantif dalam sengketa pertanahan. Analisis ini juga diarahkan untuk mengidentifikasi bagaimana hakim menilai hubungan antara bukti formal berupa sertifikat, alas perolehan hak berupa akta hibah, serta fakta hukum yang terungkap dalam persidangan.

Dalam sengketa antara pemegang sertifikat dan penerima hibah, hakim tidak semata-mata berpegang pada keberadaan sertifikat, tetapi juga perlu mempertimbangkan kronologi perolehan hak, keabsahan dokumen, penguasaan fisik atas tanah, serta itikad baik para pihak. Pendekatan tersebut mencerminkan kebutuhan untuk menyeimbangkan kepastian hukum formal dengan keadilan substantif melalui pemeriksaan terhadap seluruh alat bukti yang relevan. Dalam konteks ini, akta hibah dapat menjadi salah satu dasar pembuktian yang penting, tetapi kekuatan hukumnya tetap bergantung pada terpenuhinya persyaratan yang ditentukan oleh hukum yang berlaku.

Pendekatan tersebut diharapkan memberikan kontribusi teoretis dan praktis dalam memperkuat kepastian hukum sekaligus keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia. Apabila berdasarkan pemeriksaan perkara terbukti bahwa hibah dilakukan secara sah dan sertifikat diterbitkan dengan mengabaikan hak pihak lain, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar bagi tindak lanjut administratif sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah. Dengan demikian, keberadaan sertifikat hak milik tidak serta-merta mengesampingkan akta hibah, tetapi kedudukan hukum masing-masing harus

dinilai berdasarkan keabsahan perolehan hak, ketentuan pendaftaran tanah, serta fakta dan alat bukti yang diajukan dalam persidangan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (yuridis normatif) yang berfokus pada norma-norma tertulis dan putusan pengadilan sebagai bahan kajian utama (Fajar & Yulianto, 2009, hlm. 10). Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) (Ibrahim, 2012, hlm. 17). Penelitian bertumpu pada penelaahan sistematis terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur hibah atas tanah, khususnya mengenai pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam menggali hukum, penulis menggunakan tiga jenis sumber bahan hukum, yaitu (Amiruddin & Asikin, 2008, hlm. 23): 1) Bahan hukum primer merupakan bahan buku yang bersifat yang berkaitan juga beberapa aturan hukum yang berlaku dan memiliki korelasi dengan penelitian ini juga mengenai aturan perundang-undangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; 2) Bahan hukum sekunder merupakan suatu bahan hukum yang memiliki sifat sebagai penunjang bahan hukum primer, bahan hukum sekunder terdiri atas berupa artikel, jurnal dan bahan bacaan lainnya; 3) Bahan teori tersier merupakan bahan hukum yang sifatnya melengkapi kedua bahan hukum diatas. Dalam proposal ini untuk bahan hukum tersier, penulis menggunakan artikel berita untuk memperoleh informasi data yang diperlukan.

Teknik pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dilakukan melalui studi dokumen (documentary study), kemudian bahan hukum diinventarisasi dan dikelompokkan (diklasifikasikan) sesuai dengan masing-masing rumusan masalah (Purwati, 2020, hlm. 7).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan hukum penguasaan tanah berdasarkan akta hibah yang terbit sebelum sertifikat hak milik

Penguasaan tanah yang bersumber dari akta hibah yang dibuat sebelum diterbitkannya sertifikat hak milik pada prinsipnya telah melahirkan hubungan hukum yang sah antara pemberi hibah dan penerima hibah, sepanjang hibah tersebut memenuhi syarat materiil dan formil hibah menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 1666 KUH Perdata, hukum agraria, dan hukum Islam. Keabsahan hubungan hukum tersebut tidak ditentukan oleh keberadaan sertifikat semata, melainkan oleh terpenuhinya unsur-unsur perbuatan hukum hibah yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam kerangka hukum pertanahan, sertifikat hak milik berfungsi sebagai instrumen administrasi dan alat pembuktian yang memperkuat hak, bukan sebagai sumber lahirnya hak itu sendiri.

Dasar Normatif Kedudukan Akta Hibah terhadap Sertifikat

Hibah merupakan suatu persetujuan sepihak dengan mana penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan penerima hibah, dan hanya diakui antara orang yang masih hidup menurut Pasal 1666 KUH Perdata dan sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam perspektif Islam, hibah adalah pemberian benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki (Nawawi, 2012, hlm. 255), sebagaimana diatur dalam Pasal 171 huruf g Kompilasi Hukum Islam. Dengan terpenuhinya unsur penyerahan dan penerimaan, hak atas tanah secara materiil telah beralih kepada penerima hibah sejak terjadinya perbuatan hukum hibah tersebut menurut Pasal 1666 KUH Perdata. Hibah wajib dilakukan dengan akta notaris menurut Pasal 1682 KUH Perdata yang

menegaskan bahwa setiap penghibahan, kecuali yang dimaksud dalam Pasal 1687 KUH Perdata, harus dilakukan dengan akta notaris; jika tidak, hibah tersebut tidak sah. Ketentuan mengenai hak atas tanah dan persoalan yang berkaitan dengannya juga dibahas dalam literatur hukum pertanahan (Pasaribu, 2004, hlm. 39).

Untuk objek tanah, ketentuan umum hibah dalam Pasal 1682 KUH Perdata dipersempit (*lex specialis*) oleh hukum pendaftaran tanah: peralihan hak atas tanah melalui hibah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT menurut Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Akta hibah PPAT dibuat di hadapan para pihak dan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi persyaratan menurut Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, sehingga akta tersebut merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian terhadap peristiwa hibah. Pembahasan mengenai kekuatan pembuktian dalam proses perdata dapat dilihat dalam Mertokusumo (2009, hlm. 11).

Sertifikat hak milik yang diterbitkan kemudian merupakan bentuk pengakuan administratif negara terhadap hak yang telah ada sebelumnya. Kekuatan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat mengandung makna bahwa data yang tercantum di dalamnya harus dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Namun demikian, sifat “kuat” tersebut tidak menjadikan sertifikat bersifat mutlak dan kebal terhadap pembuktian lain. Dalam konteks ini, akta hibah yang lebih dahulu lahir tetap dapat dijadikan dasar untuk menguji keabsahan penerbitan sertifikat apabila terbukti bahwa sertifikat tersebut diterbitkan tanpa memperhatikan perolehan hak yang sah.

Kedudukan Akta Hibah yang lebih dahulu daripada Sertifikat

Dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia, peralihan hak melalui hibah diposisikan sebagai perbuatan hukum yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang. Akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah memenuhi karakter sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian terhadap terjadinya peristiwa hukum hibah, termasuk mengenai identitas para pihak, waktu peralihan, serta objek tanah yang dialihkan. Dengan terpenuhinya syarat tersebut, hak atas tanah secara materiil telah beralih kepada penerima hibah sejak saat perbuatan hukum itu dilakukan, terlepas dari apakah proses pendaftaran telah diselesaikan atau belum.

Selama perolehan tanah oleh penerima hibah berdasarkan akta PPAT dilakukan dengan itikad baik dan penguasaan fisik nyata, maka ketika sertifikat kemudian diterbitkan atas nama penerima hibah, sertifikat itu mengadministrasikan dan “mengonfirmasi” hak yang lahir dari akta hibah menurut konstruksi Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Dengan menerapkan asas *lex specialis derogat legi generali*, ketentuan khusus agraria dalam Pasal 37 dan Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tata cara formal pendaftaran hibah tanah, tetapi tidak mengubah hakikat bahwa sumber hak tetap perbuatan hukumnya, yaitu hibah, sesuai Pasal 1666 dan Pasal 1682 KUH Perdata. Pembahasan mengenai akta hibah sebagai alas hak dalam sengketa pertanahan juga dapat ditemukan dalam Sari dan Prasetyo (2020).

Bila akta hibah ada, sertifikat belum terbit

Dalam situasi di mana akta hibah telah dibuat secara autentik, namun sertifikat belum diterbitkan, penguasaan tanah oleh penerima hibah tetap memiliki legitimasi hukum yang kuat. Hak yang lahir dari perbuatan hibah tersebut secara substansial telah ada sejak tanggal akta hibah, sementara pendaftaran tanah berfungsi untuk memberikan perlindungan hukum tambahan melalui sistem administrasi pertanahan. Oleh karena itu, usia hak secara yuridis materiil tidak dapat semata-mata ditentukan berdasarkan tanggal penerbitan sertifikat, melainkan harus ditelusuri dari kronologi perolehan hak yang sebenarnya.

Dalam situasi ketika akta hibah autentik sudah dibuat, tetapi sertifikat hak milik atas nama penerima hibah belum terbit, penguasaan tanah oleh penerima hibah sudah mempunyai dasar hukum yang kuat karena (Ali, 2013, hlm. 79): 1) Perbuatan hibah sah menurut Pasal 1666 jo. Pasal 1682 KUH Perdata; 2) Bentuk akta memenuhi syarat PP 24/1997 Pasal 37–38; 3) Hibah dilakukan antar pihak yang masih hidup sebagaimana disyaratkan Pasal 1666 KUH Perdata dan Pasal 210 KHI (batas maksimal sepertiga harta untuk hibah menurut hukum Islam).

Sertifikat yang akan terbit kemudian adalah manifestasi administratif dari hak yang lahir pada tanggal akta hibah, sehingga “umur” hak secara substansial dihitung sejak akta hibah, bukan sejak sertifikat diterbitkan, dengan tetap memperhatikan batas lima tahun Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 dalam rangka perlindungan pemegang sertifikat beritikad baik.

Argumentasi terhadap Sengketa: Akta Hibah vs Sertifikat

Dalam hal terjadi sengketa, khususnya apabila sertifikat hak milik diterbitkan atas nama pihak lain setelah adanya akta hibah, penerima hibah tidak serta-merta kehilangan haknya. Selama dapat dibuktikan bahwa hibah dilakukan secara sah dan diikuti dengan penguasaan tanah yang nyata serta itikad baik, akta hibah

tetap memiliki kekuatan untuk menantang keabsahan sertifikat tersebut melalui mekanisme peradilan. Pendekatan ini sejalan dengan sistem publikasi pendaftaran tanah Indonesia yang membuka ruang koreksi terhadap data pendaftaran apabila terbukti tidak sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya.

Terdapat 2 (dua) skenario yang kerap muncul adanya akta hibah lebih dulu, kemudian sertifikat terbit atas nama orang lain, yaitu (Arimurti et al., 2022, hlm.401): 1) Secara materiil, hak telah beralih kepada penerima hibah sejak dibuatnya akta hibah sesuai Pasal 1666 dan Pasal 1682 KUH Perdata; 2) Penerbitan sertifikat kepada pihak lain (misalnya ahli waris yang mengabaikan hibah) bertentangan dengan asas bahwa sertifikat hanya merupakan alat bukti dan tidak menutup kemungkinan untuk dibantah dengan bukti lain (sistem publikasi negatif dengan unsur positif) sebagaimana diakui Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997; 3) Selama belum lewat lima tahun dan memenuhi syarat Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, pihak pemegang akta hibah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan atau mengoreksi data pendaftaran, dan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap wajib dijadikan dasar perubahan data pendaftaran oleh BPN menurut Pasal 55 ayat (1) PP 24/1997.

Akta hibah hanya lisan atau tidak autentik, sementara sertifikat terbit atas nama orang lain, dapat menimbulkan persoalan pembuktian sebagai berikut (Bafadhal, 2013): 1) Hibah tanpa akta notaris dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat menurut Pasal 1682 KUH Perdata, sehingga tidak dapat langsung dijadikan dasar peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997; 2) Putusan Mahkamah Agung No. 55 K/AG/1998 menegaskan bahwa gugatan mengenai hibah dapat dinyatakan batal jika penerima hibah tidak dapat membuktikan secara nyata bahwa hibah telah terjadi; 3) Putusan Mahkamah Agung No. 27 K/AG/2002 menegaskan bahwa orang yang mendalilkan hak atas tanah berdasarkan hibah wajib membuktikan kepemilikannya; bila betul hibah, tanah segera harus dibaliknamakan, dan bila tidak, statusnya tetap seperti semula.

Dengan demikian, tanpa akta autentik, kedudukan hukum penguasaan berdasarkan hibah menjadi lemah ketika berhadapan dengan sertifikat yang menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 memiliki kekuatan pembuktian kuat. Putusan pengadilan dapat menggantikan akta hibah apabila: 1) Dalam hal penghibah telah meninggal dunia dan hibah dahulu dilakukan tanpa akta autentik, tidak dimungkinkan lagi membuat akta hibah baru di hadapan PPAT karena syarat hibah harus antara orang hidup menurut Pasal 1666 KUH Perdata dan Pasal 1682 KUH Perdata; 2) Jalan yang tersedia adalah meminta pengesahan hibah melalui gugatan kontensius ke pengadilan, sehingga putusan tersebut dapat berkedudukan serupa akta autentik peralihan hak dan menjadi dasar balik nama sertifikat menurut Pasal 55 ayat (1) PP 24/1997 jo. Pasal 31 ayat (3) PP 18/2021.

Yurisprudensi yang relevan putusan Mahkamah Agung Nomor 55 K/AG/1998, yaitu: 1) Kaidah: Gugatan hibah dapat dinyatakan batal jika penerima hibah tidak dapat membuktikan secara nyata bahwa barang tersebut telah dihibahkan kepadanya; 2) Implikasi: Akta hibah autentik menjadi bukti krusial untuk menandingi kekuatan sertifikat; tanpa bukti kuat, klaim hibah akan dikalahkan oleh status pendaftaran tanah.

Yurisprudensi yang relevan putusan Mahkamah Agung Nomor 27 K/AG/2002 (tertanggal 26 Februari 2004) antarlain: 1) Kaidah: Orang yang mendalilkan mempunyai hak atas tanah berdasarkan hibah wajib membuktikan kepemilikan atas tanah hibah tersebut, dan apabila terbukti maka tanah segera dibaliknamakan; bila tidak, status tanah tetap seperti semula; 2) Implikasi: Akta hibah yang mendahului sertifikat adalah bukti utama untuk menunjukkan bahwa sertifikat seharusnya atas nama penerima hibah; 3) Kewajiban “segera dibaliknamakan” menegaskan pentingnya pendaftaran agar perlindungan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 bekerja optimal bagi pemegang sertifikat beritikad baik.

Penguasaan tanah berdasarkan akta hibah yang autentik dan dibuat sebelum sertifikat hak milik terbit menempatkan penerima hibah sebagai pemilik materiil sejak tanggal akta hibah menurut Pasal 1666 jo. Pasal 1682 KUH Perdata dan Pasal 37–38 PP 24/1997. Sertifikat yang kemudian terbit berperan sebagai konfirmasi administratif dan alat bukti kuat menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 (Ginting, 2010, hlm. 42)

Yurisprudensi Mahkamah Agung menunjukkan bahwa klaim hibah yang tidak didukung oleh bukti autentik akan sulit dipertahankan ketika berhadapan dengan sertifikat hak milik. Putusan Mahkamah Agung Nomor 55 K/AG/1998 dan Putusan Nomor 27 K/AG/2002 menegaskan pentingnya pembuktian yang kuat bagi pihak yang mendalilkan perolehan hak berdasarkan hibah. Sebaliknya, apabila akta hibah autentik dapat dibuktikan mendahului penerbitan sertifikat, maka sertifikat tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk meniadakan hak penerima hibah yang telah lahir lebih dahulu.

Akta hibah yang dibuat secara autentik dan mendahului penerbitan sertifikat hak milik menempatkan penerima hibah sebagai pemilik hak secara materiil sejak tanggal perbuatan hukum hibah tersebut. Sertifikat yang terbit kemudian berfungsi sebagai penguatan administratif dan alat bukti hak, namun tidak mengubah

hakikat bahwa sumber utama lahirnya hak tetap terletak pada perbuatan hukum hibah (Nurjaya, 2016, hlm.389-408).

Sertifikat Hak Milik Tidak Selalu Mengesampingkan Akta Hibah

Sistem hukum pertanahan Indonesia terhadap sertifikat hak milik tidak dapat dipahami sebagai instrumen yang secara otomatis meniadakan dasar perolehan hak lain, termasuk akta hibah. Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis suatu bidang tanah, namun tidak berfungsi sebagai sumber lahirnya hak. Hak atas tanah secara yuridis materiil lahir dari perbuatan hukum yang sah, seperti hibah, jual beli, atau pewarisan, sedangkan sertifikat berperan sebagai bentuk pengakuan administratif negara atas hak yang telah ada tersebut.

Konstruksi ini berakar pada sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia, yakni sistem publikasi negatif dengan unsur positif. Dalam sistem ini, negara tidak menjamin secara mutlak kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat, melainkan memberikan kekuatan pembuktian yang bersifat *prima facie*. Artinya, data dalam sertifikat harus dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya melalui alat bukti lain yang lebih kuat. Konsekuensinya, sertifikat tetap dapat digugat dan dikoreksi apabila penerbitannya terbukti tidak sejalan dengan dasar hak yang sebenarnya.

Kerangka Normatif: Sertifikat vs Akta Hibah

Sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 1 angka 20 PP 24/1997, sehingga sertifikat hanya berfungsi sebagai bukti terkuat dalam pembuktian, bukan sebagai sumber lahirnya hak termuat pada (Wahyuni, 2019, hlm. 145-162): 1) Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 menegaskan bahwa data fisik dan yuridis dalam sertifikat harus dianggap benar sepanjang sesuai dengan surat ukur dan buku tanah, sehingga kedudukannya adalah “alat bukti *prima facie*” yang masih dapat dibantah dengan alat bukti lain yang lebih kuat; 2) Perlindungan absolut terhadap pemegang sertifikat baru muncul bila terpenuhi syarat Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, yaitu: a) sertifikat telah diterbitkan secara sah, b) pemegangnya memperoleh dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah, dan c) tidak ada keberatan tertulis atau gugatan ke pengadilan dalam waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat diterbitkan, sehingga jika tenggat waktu ini belum lewat atau syaratnya tidak terpenuhi, maka sertifikat tidak otomatis mengesampingkan dasar hak lain seperti akta hibah.

Hibah sebagai perjanjian pemindahan hak diatur Pasal 1666 KUH Perdata sebagai persetujuan di mana penghibah menyerahkan barang secara cuma-cuma, tidak dapat ditarik kembali, untuk kepentingan penerima hibah sepanjang dilakukan antara orang yang masih hidup, sehingga hak milik secara materiil sudah beralih sejak syarat-syarat hibah itu terpenuhi (Nurchayat, 2021, hlm. 43).

Pasal 1682 KUH Perdata mewajibkan hibah dilakukan dengan akta notaris, dan bila hal ini tidak dipenuhi hibah dianggap tidak sah, sedangkan untuk objek tanah Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 mengharuskan peralihan hak melalui hibah hanya dapat didaftarkan bila dibuktikan dengan akta PPAT, sehingga akta hibah PPAT menjadi dasar formil peralihan hak dan sekaligus basis pendaftaran.

Perlindungan absolut terhadap pemegang sertifikat baru muncul bila terpenuhi syarat Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, yaitu (Lubis, 2018, hlm.31): 1) sertifikat telah diterbitkan secara sah, 2) pemegangnya memperoleh dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah, dan 3) tidak ada keberatan tertulis atau gugatan ke pengadilan dalam waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat diterbitkan, sehingga jika tenggat waktu ini belum lewat atau syaratnya tidak terpenuhi, maka sertifikat tidak otomatis mengesampingkan dasar hak lain seperti akta hibah.

Penjelasan PP 24/1997 menegaskan bahwa sistem pendaftaran tanah Indonesia menganut sistem publikasi negatif dengan unsur positif, artinya sertifikat merupakan alat bukti kuat tetapi masih membuka kemungkinan untuk digugurkan dengan bukti lain seperti akta PPAT (termasuk akta hibah) dan putusan pengadilan, sehingga secara konseptual sertifikat tidak selalu mengalahkan akta hibah.

Asas sumber hak vs alat bukti Hak milik atas tanah lahir dari perbuatan hukum (hibah, jual beli, dll.) yang sah, bukan dari sertifikat, karena Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA secara eksplisit menyatakan sertifikat hanyalah “surat tanda bukti hak”, sehingga akta hibah yang sah secara materiil dan formil harus diakui sebagai dasar prioritas lahirnya hak (Santoso, 2019, hlm. 16).

Kedudukan akta hibah PPAT sebagai akta autentik khusus pertanahan Akta hibah yang dibuat oleh PPAT dengan memenuhi formulir dan tata cara resmi memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai (Salim, 2016, hlm. 63): 1) kebenaran formil waktu penandatanganan, 2) kehadiran dan identitas para pihak, 3) keabsahan pernyataan kehendak hibah, sehingga akta ini menjadi dasar sah peristiwa hukum hibah menurut Pasal 37 ayat (1) jo. Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997 dan dapat menandingi bahkan menggugurkan sertifikat yang datanya tidak sesuai.

Sistem Publikasi Negatif-Positif Dan Ruang Untuk Menggugurkan Sertifikat

Pada sistem publikasi negatif apabila pemerintah (dalam hal ini Pejabat Pendaftaran tanah) tak melakukan pengujian terhadap kebenaran data yang tercantum (tidak menjamin kebenaran data yang disajikan) (Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Kementerian PPN/ Bappenas, 2016). Artinya pendaftaran tak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karena namanya keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembetulan. Dalam sistem negatif ini, negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang mendaftarkan tanahnya. Pendaftaran tanah yang menganut asas negatif mengandung arti bahwa belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertifikat maupun buku tanah adalah sebagai pemilik yang mutlak (Hutagalung, 2016, hlm.86).

Karena Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 hanya menyebut “*alat pembuktian yang kuat*”, bukan “*mutlak*”, maka sertifikat dapat digugurkan dengan: 1) akta hibah yang lebih dahulu dan sah, atau 2) putusan pengadilan yang menyatakan bahwa penerbitan sertifikat menyimpang dari dasar hak sebenarnya, dan Panitera Pengadilan wajib memberitahukan putusan berkekuatan hukum tetap itu kepada Kantor Pertanahan untuk mengubah data pendaftaran sebagaimana diperintahkan Pasal 55 ayat (1) PP 24/1997.

Diferensiasi Kekuatan Pembuktian

Akta hibah yang dibuat secara autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kedudukan penting dalam konteks tersebut. Akta ini bukan hanya berfungsi sebagai syarat formil pendaftaran peralihan hak, tetapi juga sebagai alat bukti sempurna mengenai terjadinya perbuatan hukum hibah, identitas para pihak, objek tanah, serta waktu peralihan hak. Dengan terpenuhinya unsur formil dan materiil hibah, hak atas tanah secara substansial telah beralih kepada penerima hibah sejak saat perbuatan hukum itu dilakukan, meskipun proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat belum diselesaikan.

Jika hibah dilakukan dengan akta autentik sesuai Pasal 1682 KUH Perdata dan Pasal 37–38 PP 24/1997, maka posisi pembuktiannya sangat kuat untuk melawan sertifikat yang diterbitkan berdasarkan data yang keliru atau manipulatif (Supriadi, 2019, hlm.105).

Hibah dilakukan secara lisan atau di bawah tangan, maka sesuai penjelasan doktrin yang merujuk Pasal 1682 KUH Perdata dan praktik peradilan, hibah seperti ini lemah di hadapan sertifikat, dan dalam banyak kasus Mahkamah Agung menyatakan hibah batal atau tidak terbukti karena tidak dapat dibuktikan secara nyata.

Perlindungan hukum yang bersifat lebih absolut baru diberikan kepada pemegang sertifikat apabila terpenuhi seluruh persyaratan tertentu, antara lain sertifikat diterbitkan secara sah, diperoleh dengan itikad baik, disertai penguasaan tanah secara nyata, serta tidak adanya keberatan atau gugatan dalam jangka waktu lima tahun sejak penerbitannya. Selama kondisi tersebut belum terpenuhi, sertifikat masih terbuka untuk diuji keabsahannya melalui pembuktian bahwa terdapat dasar hak lain yang lebih dahulu dan sah, seperti akta hibah.

Apabila terpenuhi seluruh unsur Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 (sudah 5 tahun, perolehan dengan itikad baik, penguasaan nyata, tidak ada keberatan/gugatan), barulah klaim berdasarkan akta hibah yang tidak didaftarkan dalam tenggat waktu tersebut tidak dapat lagi menumbangkan sertifikat; sebelum kondisi ini terpenuhi, akta hibah tetap memiliki kesempatan yuridis untuk “*mengoreksi*” sertifikat.

Yurisprudensi Menggambarkan Relasi Sertifikat dan Hibah Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 55 K/AG/1998

Praktik peradilan menunjukkan bahwa konflik antara sertifikat dan klaim hibah tidak diselesaikan dengan asas “*sertifikat selalu mengalahkan hibah*”, melainkan melalui pengujian kekuatan pembuktian masing-masing. Putusan Mahkamah Agung Nomor 55 K/AG/1998 menegaskan bahwa pihak yang mendalilkan perolehan hak berdasarkan hibah wajib membuktikan secara nyata adanya hibah tersebut. Dalam perkara tersebut, klaim hibah yang tidak dapat dibuktikan secara memadai dikalahkan oleh sertifikat, bukan karena sertifikat bersifat mutlak, melainkan karena dasar hibahnya tidak memenuhi standar pembuktian hukum.

Gugatan penggugat mengenai hibah dapat dinyatakan batal jika penerima hibah tidak dapat membuktikan secara nyata bahwa barang tersebut telah dihibahkan kepadanya. Hal ini gugatan harus memenuhi (Widijatmoko, 2022, hlm.72): 1) Dalam benturan antara klaim hibah dan sertifikat, kekuatan bukti hibah menjadi penentu; 2) Kalau hibah tidak dibuktikan dengan akta autentik, klaim penerima hibah akan dikalahkan oleh kekuatan sertifikat sebagai alat bukti kuat menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997; 3) Di sini bukan sertifikat “selalu mengesampingkan” hibah, melainkan hibah yang tidak memenuhi syarat pembuktian dikalahkan oleh sertifikat.

Dalam praktik peradilan agama, pengesahan hibah lisan atau tanpa akta autentik dilakukan melalui gugatan kontensius; setelah ada putusan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan hibah sah, putusan

tersebut dapat dijadikan dasar perubahan data pendaftaran dan balik nama sertifikat berdasarkan Pasal 55 ayat (1) PP 24/1997 (Ali, 2013, hlm.9).

Pola ini menunjukkan bahwa meskipun awalnya sertifikat (misalnya atas nama ahli waris lain) lebih kuat, ia tetap dapat “*dikesampingkan*” setelah ada putusan pengadilan yang mengakui hibah sebagai dasar hak yang sebenarnya. Secara dogmatis, sertifikat hak milik tidak selalu dan tidak secara otomatis mengesampingkan akta hibah, karena (Sutedi, 2010, hlm.41): 1) sertifikat hanya alat bukti kuat, bukan sumber hak menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997; 2) akta hibah autentik adalah dasar peralihan hak sekaligus alat bukti sempurna bila memenuhi Pasal 1666 dan Pasal 1682 KUH Perdata jo. Pasal 37–38 PP 24/1997.

Apabila hibah dibuktikan dengan akta autentik (PPAT/notaris) dan gugatan diajukan dalam tenggat waktu dan syarat Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 belum terpenuhi, maka sertifikat dapat dikoreksi atau dibatalkan sehingga kedudukan akta hibah “*mengalahkan*” sertifikat (Nurchayat, 2021, hlm.21).

Sistem publikasi bersifat negatif dengan unsur positif, sehingga sertifikat hanya “*paling kuat*” namun tidak “*mutlak*” dan masih dapat digugurkan dengan akta PPAT atau putusan pengadilan, akta PPAT (termasuk akta hibah) merupakan sumber utama data pendaftaran tanah sebagaimana garis besar di dalam PP 24/1997, dan oleh karenanya secara teoretis ditempatkan sebagai dasar hak yang mendahului sertifikat (Darus, 2017, hlm.63).

Dengan demikian, pernyataan bahwa sertifikat hak milik selalu mengesampingkan akta hibah tidak memiliki dasar normatif maupun yurisprudensial yang kuat. Dalam kerangka hukum pertanahan Indonesia, akta hibah yang sah tetap memiliki posisi strategis sebagai sumber perolehan hak dan dapat dijadikan alat untuk menguji, bahkan menggugurkan, sertifikat yang diterbitkan tanpa memperhatikan dasar hak yang sebenarnya, sepanjang perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat beritikad baik belum terpenuhi.

Rechtsvinding Hakim Dalam Menyelesaikan Konflik Antara Akta Hibah dan Sertifikat Hak Milik

Sengketa pertanahan yang mempertemukan akta hibah dengan sertifikat hak milik, hakim pada umumnya tidak memulai pertimbangannya dari kedudukan sertifikat sebagai alat bukti administratif, melainkan dari penelusuran sumber lahirnya hak secara yuridis materiil. Pendekatan ini didasarkan pada pemahaman bahwa hak atas tanah tidak lahir dari pendaftaran, tetapi dari perbuatan hukum yang sah, sedangkan pendaftaran berfungsi untuk memberikan pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak yang telah ada tersebut. Oleh karena itu, dalam proses *rechtsvinding*, hakim terlebih dahulu menguji apakah hibah yang diklaim benar-benar telah melahirkan peralihan hak yang sah.

Hakim terlebih dahulu menilai sah tidaknya hibah sebagai perjanjian pemindahan hak menurut Pasal 1666 KUH Perdata yang mendefinisikan hibah sebagai persetujuan di mana penghibah menyerahkan barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, antara orang-orang yang masih hidup, sehingga jika unsur-unsur ini terpenuhi hak milik secara materiil telah beralih kepada penerima hibah sejak saat hibah.

Pola Rechtsvinding Hakim Dalam Konflik Akta Hibah vs Sertifikat

Hakim menilai apakah klaim hibah dapat dibuktikan secara nyata, sejalan dengan kaidah yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan dalam perkara gugatan mengenai hibah, suatu hibah dapat dinyatakan batal apabila penerima hibah tidak dapat membuktikan secara nyata bahwa barang tersebut telah dihibahkan kepadanya (Putusan MA No. 55 K/AG/1998), sehingga akta hibah autentik menjadi titik berat pembuktian.

Pengujian tersebut dilakukan dengan menilai terpenuhinya unsur-unsur hibah sebagai perbuatan hukum pemindahan hak, baik dari aspek materiil maupun formil. Dari sisi materiil, hakim menilai adanya kehendak bebas pemberi hibah untuk mengalihkan haknya secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, serta memastikan bahwa objek hibah berada dalam penguasaan dan kewenangan hukum pemberi hibah pada saat perbuatan hukum dilakukan. Dari sisi formil, hakim menguji apakah hibah tanah tersebut dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh pejabat berwenang, sehingga dapat dijadikan dasar yang sah bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Hakim memeriksa kronologi penerbitan sertifikat: kapan diterbitkan, atas dasar alat bukti apa, dan apakah pihak yang memperoleh sertifikat beritikad baik dan menguasai tanah secara fisik, untuk menilai apakah ketentuan perlindungan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 dapat diterapkan atau tidak. Apabila ditemukan bahwa akta hibah sah dan mendahului sertifikat, dan gugatan diajukan dalam jangka waktu yang wajar sebelum berlakunya perlindungan 5 tahun, hakim cenderung menerapkan asas bahwa sertifikat harus mencerminkan hak materiil yang benar.

Pembuktian hibah sebagai syarat mengalahkan sertifikat

Pembuktian terhadap akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peranan sentral. Akta tersebut dipandang bukan hanya sebagai syarat administratif untuk pendaftaran peralihan hak, tetapi juga sebagai alat bukti autentik mengenai terjadinya perbuatan hukum hibah dan waktu peralihannya. Apabila dari pembuktian terungkap bahwa akta hibah telah dibuat lebih dahulu dibandingkan dengan penerbitan sertifikat hak milik, hakim cenderung menilai bahwa hak secara materiil telah beralih kepada penerima hibah sejak tanggal akta tersebut, sehingga data sertifikat yang terbit kemudian harus disesuaikan dengan keadaan hukum yang sebenarnya.

Pola ini tercermin dalam yurisprudensi Mahkamah Agung yang secara konsisten menempatkan beban pembuktian pada pihak yang mendalilkan adanya hibah. Putusan Mahkamah Agung Nomor 55 K/AG/1998 menunjukkan bahwa klaim hibah yang tidak dapat dibuktikan secara meyakinkan akan dikalahkan oleh sertifikat hak milik. Namun, makna yurisprudensi tersebut bukanlah bahwa sertifikat bersifat mutlak, melainkan bahwa tanpa pembuktian hibah yang sah, tidak terdapat dasar untuk mengoreksi data pendaftaran tanah. Sebaliknya, apabila hibah dapat dibuktikan secara autentik dan mendahului penerbitan sertifikat, maka sertifikat tersebut terbuka untuk diuji dan dikoreksi melalui putusan pengadilan.

Putusan Mahkamah Agung No. 27 K/AG/2002 menegaskan bahwa orang yang mendalilkan mempunyai hak atas tanah berdasarkan hibah wajib membuktikan kepemilikan tanah hibah tersebut dan apabila terbukti maka tanah tersebut harus segera dibaliknamakan; pola pertimbangan hakim di sini menunjukkan bahwa apabila hibah terbukti (umumnya dengan akta autentik atau putusan pengesahan hibah), hakim mengakui hibah sebagai dasar hak utama, sekaligus menegur kelalaian tidak melakukan balik nama, karena keterlambatan pendaftaran berpotensi merugikan penerima hibah ketika berhadapan dengan perlindungan sertifikat Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997.

Hibah dalam hukum adat dan ketidakpatuhan penerima hibah

Dalam beberapa putusan, Mahkamah Agung mengakui karakteristik hibah menurut hukum adat, misalnya Putusan Mahkamah Agung No. 419 K/Pdt/1986 yang menyatakan bahwa dalam hukum adat hibah bertujuan agar penerima hibah menghidupi pemberi hibah di hari tua atau saat sakit, apabila penerima hibah tidak melaksanakan kewajiban perawatan atau bahkan bertindak sangat merugikan pemberi hibah, hibah dapat dibatalkan karena penerima hibah tidak melaksanakan kewajibannya.

Kedudukan sertifikat, hakim juga mempertimbangkan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat telah terpenuhi, khususnya terkait unsur itikad baik dan jangka waktu penguasaan. Apabila terbukti bahwa pemegang sertifikat mengetahui adanya dasar hibah sebelumnya atau memperoleh sertifikat melalui prosedur yang menyimpang, maka perlindungan hukum tersebut tidak diberikan. Dalam keadaan demikian, hakim tidak segan untuk mengesampingkan kekuatan pembuktian sertifikat dan memerintahkan penyesuaian data pendaftaran agar selaras dengan hak materiil yang sah.

Perkara-perkara tertentu, hakim memperhatikan nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat, termasuk karakteristik hibah menurut hukum adat. Yurisprudensi Mahkamah Agung menunjukkan bahwa hibah yang bertentangan dengan tujuan sosialnya atau disertai penyalahgunaan hak dapat dinilai tidak layak untuk dipertahankan. Pendekatan ini memperlihatkan bahwa *rechtsvinding* hakim tidak semata-mata berorientasi pada kepastian hukum formal, tetapi menjaga keadilan substantif dengan menempatkan perbuatan hukum hibah dan sertifikat dalam konteks sosial dan moral yang lebih luas.

Pertimbangan hakim dalam sengketa antara akta hibah dan sertifikat hak milik tidak dibangun atas asumsi bahwa sertifikat selalu mengesampingkan hibah. Proses *rechtsvinding* yang dilakukan oleh hakim menempatkan akta hibah yang sah sebagai sumber perolehan hak, sedangkan sertifikat diposisikan sebagai alat bukti administratif yang harus mencerminkan hak materiil. Pendekatan ini memungkinkan tercapainya keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

KESIMPULAN

Penguasaan dan pemilikan tanah berdasarkan akta hibah yang sah secara materiil dan formil memenuhi Pasal 1666 dan Pasal 1682 KUH Perdata serta dibuktikan dengan surat hibah dibuat dalam bentuk tertulis oleh Notaris dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan Sertifikat Hak Milik yang kemudian terbit hanya berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang kuat secara pembuktian tanpa mengubah hakikat bahwa perbuatan hukum hibah adalah dasar kepemilikan yang utama.

Kepastian hukum kepemilikan tanah di Indonesia dibangun melalui kombinasi antara akta hibah autentik sebagai akta pembuktian sempurna peralihan hak sebagaimana ditekankan dalam praktik dan doktrin pertanahan yang menempatkan akta hibah PPAT sebagai dasar pendaftaran perubahan data dan sertifikat sebagai alat bukti kuat yang diberi perlindungan khusus setelah 5 (lima) tahun apabila pemegangnya beritikad baik dan menguasai tanah secara nyata, sehingga sistem publikasi negatif dengan unsur positif tetap membuka ruang koreksi atas kesalahan pendaftaran demi kesesuaian antara keadaan yuridis materiil dan data administrasi.

Perlindungan hak dalam sengketa antara pemegang akta hibah dan pemegang sertifikat bergantung pada kekuatan pembuktian hibah dan pemenuhan syarat perlindungan sertifikat, di mana yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 55 K/AG/1998 dan putusan Mahkamah Agung No. 27 K/AG/2002 yang mewajibkan penerima hibah untuk membuktikan secara nyata hibah dan segera membaliknamakan tanah menunjukkan, apabila hibah dibuktikan dengan akta autentik dan digugat dalam batas waktu sebelum masa 5 tahun mengunci posisi sertifikat, maka akta hibah dapat menjadi dasar koreksi atau pembatalan sertifikat melalui putusan pengadilan yang kemudian wajib ditindaklanjuti oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR REFERENSI

- Ali, A. (2013). *Asas-asas hukum pembuktian perdata*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Amiruddin, & Asikin, H. Z. (2008). *Pengantar metode penelitian hukum*. RajaGrafindo Persada.
- Arimurti, dkk. (2022). Perspektif terhadap pembatalan akta hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah atas hibah yang tidak diberikan secara cuma-cuma (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 31/Pdt.G/2020/PN KLA). *Pakuan Law Review*, 8(1), 401.
- Bafadhal, F. (2013). Analisis tentang hibah dan korelasinya dengan kewarisan dan pembatalan hibah menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Jambi*, 4(1).
- Darus, M. L. H. (2017). *Hukum notariat dan tanggungjawab jabatan notaris/PPAT*. Yogyakarta: UII Press.
- Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Kementerian Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. (2016). *Kajian persiapan perubahan publikasi positif di Indonesia*. Jakarta: Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Kementerian PPN/Bappenas.
- Fajar, M., & Yulianto, A. (2009). *Dualisme penelitian hukum normatif dan empiris (Edisi ke-4)*. Pustaka Pelajar.
- Ginting, D. (2010). *Hukum kepemilikan atas tanah*. Ghalia Indonesia.
- Harsono, B. (2003). *Menuju penyempurnaan hukum tanah nasional (Cetakan ke-2)*. Universitas Trisakti.
- Hutagalung, A. S. (2016). *Tebaran pemikiran seputar masalah hukum tanah*.
- Ibrahim, J. (2012). *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif*.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Lubis, Mhd. (2018). *Hukum pendaftaran tanah*. Bandung: Bandar Maju.
- Mertokusumo, S. (2009). *Hukum acara perdata Indonesia*. Liberty.
- Nawawi, I. (2012). *Fikih muamalah klasik dan kontemporer*. Ghalia Indonesia.
- Nurchayat, L. (2021). *Akta hibah akta PPAT*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Nurjaya, I. N. (2016). Kepastian hukum pendaftaran tanah dalam perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 46(3), 389–408.
- Pasaribu, C., & Lubis, S. K. (1996). *Hukum perjanjian dalam Islam (Cetakan ke-2)*. Sinar Grafika.
- Pasaribu, K. (2004). *Masalah-masalah hak atas tanah*. Balai Pustaka.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Purwati, A. (2020). *Metode penelitian hukum: Teori dan praktik*. Jakad Media Publishing.
- Salim, H. S. (2016). *Teknik pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Santoso, U. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta: Kencana.

- Sari, M., & Prasetyo, T. (2020). Akta hibah sebagai alas hak dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Rechtsvinding*, 9(1), 87–104.
- Sumardjono, M. S. W., & Samosir, M. (2000). Hukum pertanahan dalam berbagai aspek. Bina Media.
- Supriadi. (2019). *Hukum agraria*. Bandung: Grafika.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wahyuni, S. (2019). Kedudukan sertifikat hak milik dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Yudisial*, 12(2), 145–162.
- Widijatmoko, M. J. (2022). *Teknik pembuatan akta otentik* (Cetakan ke-5). Surakarta: UNS Press.