

PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI HIBAH DALAM HUKUM ISLAM

Ida Kurnia¹, Rizqy Dini Fernandha² & Filshella Goldwen³

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: idah@fh.untar.ac.id

²Program Studi Sarjana Hukum, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: rizqy.205210197@stu.untar.ac.id

³Program Studi Sarjana Hukum, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: filshella.205210225@stu.untar.ac.id

ABSTRACT

A grant is a form of land transfer that is carried out by a person voluntarily without any compensation giving his property to another person while the grantor is still alive. The transfer of ownership rights through grants based on Islamic Law must pay attention to the pillars of grants and the terms of grants based on Article 210 KHI. The transfer of rights to land can be done by means of grants. The steps for land grants are by making a grant deed at the PPAT witnessed by at least 2 people to prove the legality of granting land. Cancellation of grants can be made by law if the grant itself harms the grantor's inheritance rights and also the land granted exceeds $\frac{1}{3}$ of the land owned by the grantor. One of the problems with the residents of Blok Duku Cibubur Village RT 11/RW 10 is a deviation from the concept of the gift itself which comes with certain conditions to get it. In this way, grants can be null and void, because grants are made without compensation in the form of money or services, but the residents of Blok Duku village understand that grants are gifts that are obtained for a reward. It can be seen that the lack of knowledge of the Duku Cibubur Block villagers regarding the basic concept of grants. This PKM implementation method is carried out online using zoom media. The results found in this study are that people can understand the various legalities of law in the implementation of land grants. The socialization team provides a solution to solving the problems of the residents of Blok Duku Village in the transfer of grants. Grant recipients must first screen the legality of the letters on the object of the grant, then ensure that the object of the grant is free from any responsibilities, so that the implementation of the grant can be legally valid.

Keywords: Land, Transfer of Rights, Grants, Islamic Law.

ABSTRAK

Hibah merupakan salah satu bentuk peralihan tanah yang dilakukan oleh seseorang dengan sukarela tanpa imbalan apapun memberikan hartanya kepada orang lain pada saat si pemberi hibah masih hidup. Peralihan hak milik melalui hibah berdasarkan Hukum Islam harus memperhatikan rukun - rukun hibah dan syarat- syarat hibah yang didasarkan oleh Pasal 210 KHI. Peralihan hak pada tanah dapat dilakukan dengan cara hibah. Langkah-langkah hibah tanah dapat dilakukan dengan cara membuat akta hibah di PPAT yang disaksikan oleh 2 orang minimal untuk membuktikan kelegalitasannya dalam menghibahkan tanah. Pembatalan hibah dapat dilakukan demi hukum apabila hibah itu sendiri merugikan hak waris pemberi hibah dan juga tanah yang diberikan melebihi $\frac{1}{3}$ dari tanah yang dimiliki pemberi hibah. Permasalahan warga Desa Blok Duku Cibubur RT 11/RW 10 salah satunya adalah penyimpangan dari konsep penghibahan itu sendiri yang disertai syarat-syarat tertentu untuk mendapatkannya. Dengan demikian penghibahan dapat batal demi hukum, karena hibah dilakukan tanpa adanya imbalan dalam bentuk uang ataupun jasa, tetapi warga desa Blok Duku memahami bahwa hibah merupakan hadiah yang diperoleh atas suatu imbalan. Dapat dilihat bahwa minimnya pengetahuan warga desa Blok Duku Cibubur terkait konsep dasar dari hibah. Metode pelaksanaan PKM ini dilakukan secara *online* menggunakan media zoom. Hasil yang diperoleh dalam kegiatan ini adalah masyarakat dapat memahami serba- serbi legalitas hukum dalam pelaksanaan hibah tanah. Tim sosialisasi memberikan solusi untuk menyelesaikan permasalahan warga Desa Blok Duku dalam peralihan hibah penerima hibah harus melakukan *screening* terlebih dahulu terhadap kelegalitasan surat-surat pada objek hibah, lalu memastikan objek hibah tersebut bebas dari tanggungan apapun, dengan begitu pelaksanaan hibah dapat dikatakan sah secara hukum.

Kata Kunci : Tanah, Peralihan Hak, Hibah, Hukum Islam.

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebendaan yang tidak bergerak dan melekat pada pemiliknya. Bukti kepemilikan pada tanah dapat dilihat dari Surat Hak Milik (SHM) yang merupakan bentuk bukti legalitas sempurna terhadap kepemilikan tanah. Tetapi, dalam Undang-Undang tidak hanya mengatur mengenai hak milik pada tanah terdapat beberapa jenis hak yang diperbolehkan untuk memanfaatkan tanah tersebut diantaranya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1) menyebutkan hak-hak dasar Agraria yakni : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak hak lain yang sifatnya sementara. Nilai jual yang dimiliki oleh tanah semakin lama semakin mahal dan tinggi. Hal ini dikarenakan semakin sedikitnya ketersediaan tanah, tetapi semakin lama kebutuhan manusia akan tanah pun meningkat. Hal ini membuat masyarakat berlomba-lomba untuk berinvestasi tanah. Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu melalui jual beli, hibah, waris, waqaf, tukar menukar, hibah wasiat, dan lelang.

Menurut Pasal 171 huruf (g) KHI, hibah tanah adalah pemberian sukarela seseorang kepada individu lain tanpa imbalan, untuk tujuan kepemilikan penerima. Kemudian di Pasal 210 KHI ayat (1) menyatakan bahwa individu yang berumur minimal 21 tahun, berakal sehat, dan tidak terpaksa dapat menghibahkan maksimal 1/3 dari harta bendanya kepada orang lain atau lembaga di depan dua orang saksi. Pada ayat (2) nya, harta yang dihibahkan harus menjadi hak milik penghibah. Jika seseorang menghibahkan harta yang bukan menjadi haknya, maka hibah tersebut akan dinyatakan tidak sah secara hukum.

Untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui hibah, diperlukan tindakan hukum yang dapat membuktikan keabsahan peralihan tersebut. Salah satu cara yang dapat dilakukan adalah melalui penghibahan yang didaftarkan dalam akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak milik tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika didukung oleh akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Dalam agama Islam, hibah telah disebutkan dalam Al-Quran Surah Al-Baqarah (2) ayat 177 dan Surat Ali Imran ayat 38. Dari ketentuan-ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa hibah didasarkan pada keikhlasan pemberi kepada penerima hibah. Hibah dapat dilakukan oleh siapa pun dan diterima oleh siapa pun, tanpa memandang ras, agama, dan golongan. Peralihan tanah melalui hibah dilakukan dengan memberikan tanah secara sukarela untuk mengalihkan hak kepemilikan. Namun, jika hibah diberikan dengan syarat-syarat tertentu, maka hibah tersebut dianggap tidak sah secara hukum.

Konsep hibah sendiri sering menjadi salah kaprah di kalangan masyarakat sendiri. Banyak masyarakat yang kurang memahami seperti apa itu konsep hibah yang secara sah dan benar di mata hukum. Terutama pemahaman di warga Desa Blok Duku Cibubur yang melenceng, sehingga pada saat terjadinya peralihan tanah melalui hibah dapat batal demi hukum. Hal ini dikarenakan kelegalitasan hibah tidak dipentingkan. Pemahaman warga Desa Blok Duku sendiri terkait hibah yaitu sesuatu pemberian atas pencapaian atau dapat dikatakan hibah disamakan dengan imbalan atas suatu pencapaian. Padahal hibah sendiri itu memberikan suatu objek kebendaan secara Cuma-Cuma. Hal ini lah yang menjadi permasalahan utama.

Dengan adanya sosialisasi Tim Penyuluh ini akan memberikan pengetahuan sebagaimana mestinya tentang konsep hibah itu sendiri, bagaimana menghibahkan tanah secara sah menurut hukum dan agama Islam. Lalu dari kegiatan PKM ini tim penyuluh memberikan solusi dan arahan kepada Warga Desa Blok Duku RT 11 RW 10 untuk lebih berhati-hati dan teliti dalam melaksanakan hibah ataupun menjadi penerima hibah dengan cara melakukan pengecekan terhadap surat-surat tanah tersebut yang akan dihibahkan. Hal ini untuk menghindari penghibahan yang batal demi hukum.

(a) Rukun Hibah Berdasarkan Hukum Islam.

Wahib adalah seseorang menjadi pemberi hibah kepada orang lain. Lalu yang kedua Mauhub Lahu adalah seseorang yang menjadi penerima hibah dapat berupa perorangan ataupun badan hukum. Lalu yang ketiga Mauhub objek barang yang dihibahkan. Barang yang dihibahkan harus nyata adanya tidak boleh barang yang belum tersedia. Barang yang dihibahkan juga merupakan hak milik dari si pemberi hibah serta barang yang diberikan merupakan barang yang halal. Serta yang terakhir Ijab Qabul adalah pernyataan yang disampaikan oleh pemberi hibah terkait kesediaannya untuk memberikan objek barang tersebut kepada si penerima hibah. Dapat dilakukan dengan lisan maupun secara tertulis yang disaksikan minimal dua orang.

(b) Tata Cara Peralihan Hak Milik Tanah melalui Hibah.

Dalam pelaksanaan hibah tanah yaitu yang pertama pembuatan Akta Hibah oleh PPAT yang dihadiri oleh dua orang saksi. Apabila saksinya perempuan menurut ketentuan Hukum Islam 2 orang perempuan dianggap 1 orang. Lalu yang kedua, Akta Hibah didaftarkan ke Kantor Pertanahan dengan menyampaikan dokumen-dokumen terkait maksimal 7 hari setelah akta hibah ditandatangani oleh PPAT. Selanjutnya yang ketiga, membayar Pajak Penghasilan ("PPh") Pajak Penghasilan ("PPh") Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dari pengalihan tanah dan bangunan melalui hibah terutang PPh yang bersifat final. Keempat membayar BPHTB atas Hibah dengan besaran nominal berdasarkan ketentuan Perda masing-masing daerah. Serta yang terakhir proses pembalikan nama sertifikat dari atas nama pemilik hibah dan penerima hibah.

(c) Hal - Hal yang Membatalkan Hibah dalam Hukum Islam.

Beberapa putusan Pengadilan telah menyebutkan hal-hal yang membatalkan hibah secara hukum yang pertama terdapat dalam Putusan MA No. 198 PK/Pdt/2019 menyebutkan bahwa hibah dapat dibatalkan apabila hibah yang diterima tersebut merugikan ahli warisnya. Lalu yang kedua berdasarkan Putusan MA No. 76 K/AG/1992 tanggal 23 Oktober 1993 hibah dianggap batal demi hukum dikarenakan tanah yang diterima oleh penerima hibah melebihi $\frac{1}{3}$ dari tanah yang dimiliki pemberi hibah dan/atau pewaris dinyatakan batal demi hukum. Selanjutnya berdasarkan Putusan MA No. 1425 K/Pdt 1985 tanggal 24 Juni 1991 tanah yang diberikan kepada penerima hibah merupakan tanah yang bukan milik pemberi hibah dinyatakan batal demi hukum. Selain itu pula berdasarkan Undang-Undang di KHI telah menyebutkan juga hal-hal yang membatalkan hibah dalam Pasal 212 KHI menyebutkan bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali kecuali hibah orang tua kepada anaknya. dengan mempertimbangkan prinsip keadilan bagi anak-anaknya dan bertujuan untuk menghindari konflik antarkeluarga. Dengan begitu hibah dapat dinyatakan batal demi hukum.

2. METODE PELAKSANAAN PKM

Kegiatan sosialisasi terkait aspek Peralihan Hak atas Tanah melalui Hibah ini dijalankan dengan memperhatikan aspek-aspek UMKM transparansi/ keterbukaan, partisipasi, koordinasi, dan keterpaduan. Sosialisasi ini nantinya akan membantu dan memberikan pengetahuan hukum kepada para warga Desa Blok Duku Cibubur, RT 11/RW 010 untuk membukakan pengetahuan baru dengan mengetahui kelegalitasan peralihan tanah hak milik melalui hibah agar warga desa memahami aspek-aspek apa saja yang harus dipahami apabila menjadi pemberi hibah dan penerima hibah. Kegiatan pengsosialisasian ini akan menjabarkan terkait tata cara pelaksanaan hibah tanah secara hukum islam, hal-hal yang dapat membatalkan hibah menurut Hukum Islam, dan syarat serta rukun hibah yang menjadi aspek penting dalam dilaksanakannya hibah. Metode pengsosialisasian ini dilakukan melalui media zoom secara interaktif dengan

tanya jawab dan merangsang pengkritisan pikiran para *audience*. Dalam kegiatan PKM, partisipasi pimpinan setempat yaitu Ketua RT selaku mitra yakni: (a) Memberikan informasi tentang pelaksanaan kegiatan PKM ke para warga Desa Blok Duku Cibubur untuk menghimpun para warganya agar mengikuti kegiatan sosialisasi ini; (b) Menyediakan fasilitas survey kepada tim Peneliti untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam kegiatan PKM; dan (c) Menerima saran dan masukan pendapat hukum dari Penyuluh terkait permasalahan yang ada di Desa Blok Duku Cibubur.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Selama dilakukannya kegiatan sosialisasi melalui *online* dengan media zoom dihadiri oleh para karang taruna Desa Blok Duku RT 11/RW 10, selanjutnya juga dihadiri para ibu-ibu PKK dan bapak-bapak. Selama penyelenggaraan sosialisasi ini semua *audience* menyimak dengan seksama. Antusiasme para *audience* juga terlihat pada saat sesi tanya jawab dan *sharing* terhadap permasalahan yang meliputi perhibahan tanah banyak diantaranya bertanya tentang permasalahan legalitas hibah dan tak hanya itu terdapat juga *audience* yang menceritakan pengalamannya menjadi penerima hibah. Terdapat beberapa topik tentang peralihan hak milik tanah melalui hibah yang merangsang pemikiran kritis dari beberapa *audience* dengan melontarkan pertanyaan-pertanyaan perbedaan hibah tanah dan wakaf tanah, perbedaan hibah wasiat dan hibah biasa, serta bagaimana proses *ijab qabul* pada peralihan kepemilikan dengan cara hibah.

Dalam pengsosialisasian ini membuahkan hasil untuk para warga setempat antara lain:

- (a) Para warga setempat memiliki pengetahuan tentang apa itu hibah biasa dan hibah wasiat.
- (b) Para warga setempat mendapatkan pengetahuan bagaimana tata cara hibah tanah menurut Hukum Islam.
- (c) Para warga setempat mendapatkan pengetahuan tentang legalitas hibah tanah menurut Hukum Islam.
- (d) Para warga setempat mendapatkan pengetahuan bentuk *ijab qabul* hibah.
- (e) Para warga setempat memiliki pengetahuan hal-hal apa saja yang menyebabkan batalnya hibah.
- (f) Para warga setempat memiliki pengetahuan dalam hak - hak apa saja yang terkandung dalam tanah.
- (g) Tim penyuluh juga memberikan solusi kepada para warga setempat untuk berhati-hati dan teliti apabila menjadi pemberi hibah ataupun penerima hibah. Terhadap pemberi hibah harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
- (h) Kelengkapan surat-surat legalitas tanah (Sertifikat tanah , AJB dan Surat Lapor Pajak).
- (i) Dokumen pribadi pemberi hibah (KTP, KK, dan NPWP).
- (j) Mengecek setiap klausul akta hibah.

Adapun hal-hal penting yang harus diperhatikan dengan seksama oleh penerima hibah yaitu:

- (a) Kelengkapan surat-surat tanah (SHM, AJB, Surat Lapor Pajak).
- (b) Batas-batas wilayah tanah tersebut.
- (c) Apakah tanah tersebut merupakan tanah sengketa atau bukan.
- (d) Apakah tanah tersebut dibebankan hak tanggungan yang belum berakhir.
- (e) Apakah keberadaan objek tanah tersebut memang nyata atau hanya fiktif semata.
- (f) Mengecek setiap klausul akta hibah apakah sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hibah berdasarkan Undang-Undang.

4. KESIMPULAN

Hibah sendiri merupakan peralihan hak kepemilikan atas suatu benda yang dimiliki oleh seseorang yang melakukannya secara sukarela tanpa imbalan apapun ataupun syarat-syarat tertentu. Payung hukum tentang Hibah diatur dalam hukum islam. Dalam pelaksanaan hibah tanah dalam hukum islam perlu memperhatikan ketentuan syarat-syarat nya berdasarkan Pasal Pasal 210 KHI pada ayat (1). Selain ketentuan syarat-syarat hibah perlu juga melegalkan peralihan tanah tersebut melalui hibah dengan cara dibuatkannya akta hibah oleh PPAT dan membalik nama atas kepemilikan tanah tersebut kepada si penerima hibah. Peralihan hak milik atas tanah melalui hibah wajib didaftarkan yang bertujuan untuk mendapatkan legalitas kepemilikan yang sempurna yaitu Hak Milik.

Ucapan Terima Kasih (Acknowledgement)

Pertama-tama para tim penyuluh ucapkan terima kasih kepada Tim LPPM UNTAR yang telah memberikan dukungan kepada para tim PKM dalam bentuk pendanaan pelaksanaan PKM ini. Tim penyuluh juga mengucapkan banyak terima kasih kepada Warga Blok Duku Cibubur RT 11/RW 10 karena telah meluangkan waktunya dan antusiasme para warga untuk mengikuti pengsosialisasian ini karena para warga di Desa Blok Duku, Cibubur, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta dengan izin dari Ketua RT 11/RW 10 menyadari betul tentang pentingnya aspek hukum hibah tanah.

REFERENSI

- Ahmad, Rofiq, *Hukum Islam Di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013.
- Dhewa, Adithya Asmara, *Pembatalan Hibah dan Dampaknya terhadap objek yang dihibahkan*, Artikel Bantu Hukum, 2021. <https://bantuhukum.com/article/pembatalan-hibah-dan-dampaknya-terhadap-objek-yang-dihibahkan>
- Febrianti. B, Wahid Haddade, Musyfica Ilyas, *Hibah yang Ditarik Kembali Perspektif Hukum Islam dan KuhPerdata*, Jurnal Shautuna (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mahzab), Vol.2 No.3 tahun 2021. <https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/shautuna/article/download/22266/12565>
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta. 2008.
- Murni, Idia Isti, *Hibah Dalam Hukum Positif di Indonesia dan Kaitannya dengan Pembuktian di Persidangan*, Acara Diskusi Hakim Pengadilan Agama Pekanbaru, 2017 Maret 10.
- Pramesti, Tri Jata Ayu, *Simak! 2 Langkah Hibah Tanah dan Bangunan ke Keluarga*, Jumat, 22 Januari 2021. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/simak-2-langkah-hibah-tanah-dan-bangunan-ke-keluarga-lt51e582b1ad14c>
- Susino, *Tinjauan Yuridis Normatif Pemberian Hibah dan Akibat Hukum Pembatalan Suatu Hibah Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) dan Kitab Undang-Undang Perdata*, Jurnal Independent Vol 5 No. 1, tahun 2017. <https://jurnalhukum.unisla.ac.id/index.php/independent/article/download/66/64>
- Yasin, Muhammad, *Mengenal Hibah-Hibah yang Dibatalkan Pengadilan dalam Praktik*, Artikel Hukum Online, 23 Juni 2021. <https://www.hukumonline.com/berita/a/mengenal-hibah-hibah-yang-dibatalkan-pengadilan-dalam-praktik-lt60d2ae4c3d653>
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.