

KEDUDUKAN HIBAH BANGUNAN PEMERINTAH YANG DIBANGUN DI TANAH HAK MILIK ORANG LAIN SEBAGAI HAK GUNA BANGUNAN DITINJAU DARI PASAL 10. B UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 (DESA DOULAN KECAMATAN BOKAT KABUPATEN BUOL PROVINSI SULAWESI TENGAH)

Aprilinda Rahman¹ , Nirwan Junus² , Mohamad Hidayat Muhtar³
^{1,2,3}Universitas Negeri Gorontalo

Email: aprilindarahman@gmail.com

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received :15-05-2024

Revised : 26-05-2024

Accepted :11-06-2024

Kata Kunci: *Hak Atas Tanah, Hibah, Sengketa*

DOI:10.62335

ABSTRAK

Penelitian ini dimaksudkan untuk: (1) mengetahui bagaimana kedudukan hibah bangunan pemerintah yang dibangun di tanah hak milik orang lain sebagai hak guna bangunan di Desa Doulan Kec. Bokat (2) untuk mengetahui bagaimana akibat yang dihadapi dari bangunan pemerintah yang dibangun di tanah hak milik orang lain sebagai hak guna bangunan di Desa Doulan Kec. Bokat. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi dan wawancara langsung dengan pihak responden penelitian. Sedangkan sumber data yang digunakan adalah data primer yang terdiri dari hasil observasi dan wawancara, dan data sekunder yang terdiri dari buku, artikel jurnal dan sumber lain yang relevan dengan isu yang dibahas. Hasil penelitian menunjukkan: Pertama, kedudukan hibah tanpa akta otentik terhadap tanah dan bangunan pemerintah di Desa Doulan Kec. Bokat, secara normatif adalah sah karena pihak sekolah pada akhirnya memiliki Sertipikat Hak Pakai sebagai landasan mendirikan bangunan di atas tanah sengketa. Akan tetapi obyek tanah tersebut secara keseluruhan dihibahkan dengan mengecualikan persetujuan ahli waris yang lain sehingga menimbulkan dampak bahwa obyek hibah dapat dimintakan batal ke lembaga seperti pengadilan karena alasan tidak mendapatkan persetujuan dari ahli waris yang lain. Kedua, akibat-akibat hukum hibah tanpa akta otentik terhadap tanah dan bangunan pemerintah di Desa Doulan, Kec. Bokat adalah surat perjanjian hibah antara pihak keluarga dan pihak sekolah

dapat dimintakan batal ke pengadilan dengan alasan tidak memenuhi syarat “kesepakatan para pihak” dalam KUHPerdara Pasal 1320, dan Pasal 210 Ayat (2) KHI. Selain itu, akibat lainnya yang dapat ditimbulkan adalah batalnya sertipikat Hak Pakai yang dimiliki oleh pihak sekolah dengan alasan bahwa sertipikat tersebut cacat secara administratif..

PENDAHULUAN

Peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia diemban oleh tanah, berfungsi sebagai lingkungan yang mendukung kelangsungan berbagai aktivitas dan memenuhi kebutuhan hidup manusia. Sebagai bagian dari lapisan bumi, tanah mengandung mineral serta bahan organik, berperan sebagai basis pertumbuhan tanaman dan menyediakan air serta udara bagi kehidupan di sekitarnya. Hubungan manusia dengan tanah sudah ada sejak adanya manusia itu sendiri. Sejak dulu, tanah telah menjadi isu yang sensitif sehingga hanya boleh dikuasai oleh kalangan pejabat yang diberikan sebagai bentuk hadiah dalam sistem appange. Sistem ini pada dasarnya menyerahkan penguasaan atas tanah sebagai hadiah.

Di Indonesia, sebuah negara agraris, tanah menjadi faktor kunci dalam produksi, memengaruhi kesejahteraan warganya. Ada beberapa aspek penting dari kebutuhan manusia terhadap tanah: sebagai pendorong ekonomi, tempat tinggal, dan area pemakaman. Oleh karena itu, perlindungan hak atas tanah, terutama sebagai tempat tinggal, sangat penting bagi warga Negara Indonesia. Tidak heran jika tanah di era sekarang harus diatur sedemikian rupa agar dapat memberikan kepastian hukum kepada penguasanya.

Dinyatakan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUDNRI 1945 bahwa tugas pengelolaan bumi, air, dan sumber daya alam di dalamnya diserahkan kepada Negara dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.³ Rincian konsep kepemilikan Negara ini diuraikan lebih lanjut dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UU PA), yang menegaskan bahwa hak Negara untuk mengelola tanah tidak berarti kepemilikan absolut. Sebagai perwakilan seluruh rakyat, Negara berperan sebagai pengelola utama tanah, bukan pemilik, dan memiliki kewenangan untuk mengatur aspek hukum antara individu dengan tanah, air, dan ruang angkasa.

Terdapat kemampuan transisi pada kepemilikan tanah yang memungkinkan untuk dipindahtanggankan kepada individu atau pihak lain. Kepemilikan hak atas tanah, khususnya di zaman dulu (kolonial Belanda) dibagi menjadi ragam jenis yang diantaranya hak eigendom, tanah erfacht, tanah postal, dan lainnya. Hak-hak tersebut pada prinsipnya merupakan peralihan hak tanah.

Salah satu bentuk perjanjian yang biasa dilakukan adalah hibah. Bentuk perjanjian ini merupakan kebiasaan masyarakat sejak dulu dan telah diadopsi bahkan oleh masyarakat modern dan dikodifikasi dalam produk hukum agar dapat berlaku secara universal. Secara umum, hibah merupakan bentuk penyerahan suatu harta atau kekayaan yang diberikan secara sukarela dan tidak boleh dikembalikan. Saat ini, konsep tentang hibah juga dikenal bahkan didalam KUHPerdara yang berlaku pula di Indonesia secara universal.

Permasalahan yang terdapat pada Desa Doulan Kec. Bokat tentang tanah yang dulu diberikan (dihibahkan) oleh salah satu tokoh di desa tersebut. Namun sayangnya pada saat terjadinya pemberian tanah itu hanya dilakukan secara lisan dan tidak dikuatkan secara

hitam diatas putih. Akan tetapi, suatu perjanjian termasuk hibah secara normatif boleh dilakukan dengan cara lisan namun memiliki kelemahan jika tidak ada bukti otentik yang dapat mendukung. Di lain sisi, tanah yang diberikan dulu kini telah dibangun rumah dinas untuk sekolah, dikarenakan dulu para guru yang mengajar di sekolah tersebut merupakan guru pendatang dan tidak memiliki tempat tinggal.

Beberapa waktu lalu anak dari si pemberi tanah ini datang menuntut kepada pihak sekolah yang mana tanah yang telah dibangun rumah dinas itu adalah warisan mereka. Dikarenakan para pihak tidak memiliki alas hak yang kuat sampai sekarang rumah yang seharusnya diperuntukan untuk guru kini tidak bisa lagi terpakai dikarenakan tidak adanya bukti yang kuat bahwa tanah itu adalah tanah pemberian. Dalam konteks pengelolaan tanah di Indonesia, penting untuk memahami kedudukan hukum hibah, terutama ketika hibah tersebut dilakukan tanpa akta otentik.

Di Desa Doulan, Kecamatan Bokat, kasus hibah tanah yang dilakukan secara lisan menimbulkan permasalahan serius, terutama ketika status hukum tanah tersebut dipertanyakan. Secara hukum, hibah tanah yang dilakukan tanpa dokumen tertulis dan resmi memiliki kelemahan signifikan dalam hal pembuktian. Dalam kasus ini, tanah yang dihibahkan oleh seorang tokoh desa kepada pihak sekolah untuk pembangunan rumah dinas bagi guru, kini dipersengketakan oleh ahli waris pemberi tanah.

Hibah yang dilakukan secara lisan memang diakui dalam beberapa konteks, tetapi dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, bukti tertulis berupa akta otentik sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat. Tanpa akta otentik, hak atas tanah tersebut menjadi rentan terhadap klaim dan sengketa, seperti yang terjadi di Desa Doulan. Akibatnya, penggunaan tanah untuk kepentingan umum, seperti rumah dinas guru, terhambat dan menimbulkan ketidakpastian bagi pengguna lahan. Dalam perspektif hukum agraria Indonesia, Pasal 33 Ayat (3) UUDNRI 1945 menegaskan bahwa pengelolaan sumber daya alam termasuk tanah adalah untuk kesejahteraan masyarakat. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria lebih lanjut menjelaskan bahwa negara bertindak sebagai pengelola utama tanah, bukan pemilik absolut, dan bertanggung jawab mengatur hubungan hukum antara individu dengan tanah. Dalam kasus hibah tanah di Desa Doulan, kegagalan untuk membuat akta otentik mengakibatkan kelemahan dalam pengaturan hubungan hukum tersebut, yang pada gilirannya mengganggu fungsi sosial tanah sebagai tempat tinggal dan fasilitas umum.

Ketika anak dari pemberi tanah menuntut kembali tanah tersebut sebagai warisan, ini menunjukkan pentingnya dokumentasi yang jelas dan resmi dalam setiap transaksi tanah. Tanah yang telah dibangun rumah dinas dan digunakan untuk kepentingan umum seharusnya memiliki status hukum yang kuat untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Ketiadaan akta otentik dalam proses hibah tersebut menyebabkan rumah dinas tidak dapat digunakan secara optimal, mengakibatkan kerugian bagi pihak sekolah dan para guru yang memerlukan fasilitas tersebut.

Oleh karena itu, dalam penanganan kasus seperti ini, langkah-langkah hukum yang tepat harus diambil untuk mengukuhkan status tanah yang dihibahkan, baik melalui pembuatan akta otentik retrospektif jika memungkinkan, atau melalui mediasi dan penyelesaian sengketa yang melibatkan semua pihak terkait. Penting juga untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya dokumentasi hukum yang jelas dalam setiap transaksi pertanahan, agar hak-hak semua pihak dapat terlindungi dan fungsi

sosial tanah dapat dijaga sesuai dengan tujuan pengelolaan tanah oleh negara untuk kesejahteraan masyarakat.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hibah tanpa akta otentik terhadap tanah dan bangunan pemerintah di Desa Doulan, Kec. Bokat?
2. Bagaimana akibat kedudukan hibah tanpa akta otentik terhadap tanah dan bangunan pemerintah di Desa Doulan, Kec. Bokat?

METODE PENELITIAN

Penelitian melibatkan tindakan ilmiah dalam memahami suatu objek studi, dan metode penelitian adalah langkah-langkah sistematis yang digunakan untuk mencapai pemahaman tersebut. Tujuan utama penelitian adalah menemukan jawaban benar yang dapat dijelaskan secara ilmiah dan sah. Prosesnya melibatkan pengumpulan dan analisis data, yang dapat dilakukan baik secara kuantitatif maupun kualitatif, melalui metode eksperimental atau non-eksperimental, serta melibatkan interaksi atau tidak.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Penelitian ini mengandalkan data lapangan sebagai sumber utama, seperti data dari wawancara dan observasi. Pendekatan empiris digunakan untuk mengkaji norma-norma hukum yang diinterpretasikan sebagai pola perilaku masyarakat dalam interaksi sosial dan aspek kemasyarakatan. Mohammad Ali berpendapat bahwa penyelidikan merupakan metode untuk memahami suatu hal melalui eksplorasi atau usaha mengumpulkan bukti yang berkaitan dengan permasalahan tersebut dengan cermat, sehingga solusinya dapat ditemukan dengan teliti. Penelitian ini termasuk dalam penelitian deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk menggambarkan kenyataan dalam bentuk yang dapat dipahami oleh pembaca. Langkah ini dipilih karena data yang didapatkan dari lapangan akan dikelola dan dideskripsikan guna memberikan gambaran secara faktual.

Penelitian ini akan dilakukan di Desa Doulan Kecamatan Bokat dan akan dilaksanakan pada bulan Februari sampai Maret 2024. Populasi yang menjadi fokus penelitian adalah Desa Doulan di Kecamatan Bokat. Sampel, yang merupakan sebagian kecil dari populasi, dipilih menggunakan teknik random sampling. Dalam pendekatan ini, setiap individu dalam populasi memiliki peluang yang sama untuk menjadi bagian dari sampel. Beberapa kelompok yang dijadikan sampel dalam penelitian ini melibatkan masyarakat setempat, kepala sekolah, kepala desa, dan pemilik tanah di wilayah tersebut.

Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer merupakan bahan penelitian yang terdiri dari keterangan empiris tentang tingkah laku manusia, baik dalam bentuk ekspresi lisan atau tindakan konkret, bersama dengan catatan atau dokumen yang mencatat hasil dari tindakan tersebut atau arsip yang relevan. Data sekunder adalah informasi tambahan yang mendukung analisis data primer yang diperoleh dari lapangan. Sumber data ini mencakup literatur, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian, teori ahli, buku, dan catatan terkait dengan masalah penelitian.

Informasi dapat diperoleh dari sumber data dengan menerapkan metode pengumpulan data yang sesuai dengan tujuan tertentu. Proses pengumpulan data ini penting untuk mendapatkan informasi yang diperlukan, yang selanjutnya akan disubmit untuk analisis. Penulis memilih teknik pengumpulan data sebagai salah satu metode, yaitu melalui studi lapangan dan studi dokumen. Studi lapangan dilaksanakan melalui observasi langsung

dan wawancara interaktif dengan individu-individu yang terkait dengan permasalahan tersebut. Sementara itu, studi dokumen dilaksanakan untuk menggali informasi dengan cara membaca dan menyelidiki referensi-referensi terkait permasalahan yang sedang dibicarakan.

Metode analisis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Data yang terkumpul dari penelitian di lapangan dan referensi akan dianalisis guna menjelaskan dengan lebih rinci permasalahan yang sedang dibahas. Setelah proses analisis selesai, hasilnya akan disajikan secara deskriptif, mengurai serta menjelaskan sesuai dengan kerangka permasalahan yang sedang diselidiki. Analisis dilakukan untuk mendapatkan hasil yang relevan, dan dari temuan tersebut, penutupan kesimpulan dilakukan secara hati-hati sebagai respons terhadap permasalahan yang diajukan. Materi hukum, baik yang bersumber dari sumber utama maupun sumber sekunder, dikelompokkan berdasarkan aspek hukum yang akan dibicarakan. Selanjutnya, materi hukum dijabarkan untuk memperoleh penjelasan yang terstruktur. Pengelolaan materi hukum bersifat deduktif, membimbing pemahaman dari isu umum ke isu khusus. Setelah diolah, penulis melakukan analisis secara ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dirumuskan dalam perumusan masalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hibah Tanpa Akta Otentik Terhadap Tanah dan Bangunan Pemerintah di Desa Doulan, Kec. Bokat

Di awal telah dijelaskan bahwa kepemilikan harus berdasarkan jual beli, hibah, atau warisan. Dalam hal pemerintah hendak melakukan pembangunan suatu gedung seperti gedung sekolah atas dasar kepentingan umum, maka harus ada semacam ganti rugi yang harus diberikan oleh pemerintah kepada pemilik dari tanah tersebut, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (untuk selanjutnya disingkat Undang-Undang Pengadaan Tanah). Dalam hukum perikatan atau hukum perjanjian, seseroang yang akan melakukan perjanjian harus memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian agar perikatan yang telah dibuatkan tersebut dapat sah dan mengikat para pihak didalamnya. Adapun menurut KUHPerdara Pasal 1320, syarat sahnya suatu perikatan/perjanjian ada 2 (dua), yakni syarat subyektif yang terdiri dari kesepakatan oleh mereka yang mengikatkan diri, dan kecakapan oleh masing-masing pihak. Kedua, ada syarat obyektif, yakni syarat suatu persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak dilarang.

Syarat-syarat sebagaimana diatas, harus dipenuhi oleh siapapun yang hendak membuat suatu perjanjian atau perikatan terhadap suatu obyek perjanjian. Dalam konteks peralihan hak atas tanah yang dihibahkan oleh pihak pemilik tanah kepada pemerintah untuk dibangun rumah dinas guru di Desa Doulan, Kec. Bokat, menurut pihak sekolah bahwa tanah tersebut pada awal mulanya diserahkan atau dihibahkan kepada pihak sekolah, dengan cara lisan. Lebih lengkapnya berikut hasil wawancara dengan pihak sekolah, Ibu Srinangsi Dunggio, yang menjabat sebagai Kepala SDN 11 Bokat: "Jadi asal-usulnya, sebenarnya, awalnya sekolah ini sudah dihibahkan (dari pemilik yang sebenarnya). Hanya karena kesalahannya tidak ada surat tertulis, cuma secara lisan. Menurut info dari kepala sekolah sebelumnya, mereka cuma mengatakan secara lisan."

Menyoal terkait dengan hibah secara lisan dan tulisan yang disepakati oleh para pihak, menurut hukum tentunya dapat mengacu pada peraturan perUndang-Undangan yang berlaku tentang hibah dan perikatan. Semisal merujuk pada KUHPerdara Pasal 1682 yang

menegaskan bahwa hibah hanya boleh dilakukan dengan menyertakan akta notaris. Kendati begitu KUHPerdota tetap menegaskan bahwa suatu barang yang diberikan sebagai hadiah tidak memerlukan akta notaris sebagai bentuk pengesahannya.

Di lain sisi, hibah dalam pengertiannya merupakan suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian. Hal ini sebagaimana yang ditegaskan oleh Joko Sriwidodo dan Kristiwanto dalam bukunya bahwa hibah merupakan salah satu bentuk perikatan.⁵¹ Sebagai salah satu jenis perikatan yang lahir dari perjanjian, tentunya hibah harus memenuhi syarat untuk dapat dianggap sah menurut hukum, sebagaimana syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang dimuat dalam KUHPerdota Pasal 1320. Menurut Pasal ini, suatu perjanjian harus memenuhi hal-hal berikut:

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kesepakatan para pihak;
3. Suatu persoalan tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Merujuk pada syarat diatas, tidak ada ketentuan bahwa suatu perjanjian seperti hibah harus dilakukan dengan tulisan. Oleh sebab itu, merujuk pada fakta hukum ini perjanjian hibah yang dilakukan pihak sekolah dengan pihak keluarga ahli waris yang mengklaim tanah tersebut seharusnya sah dan mengikat para pihak yang ada di dalamnya meski tidak ada bukti yang otentik seperti akta notaris. Akan tetapi, menurut hukum suatu perjanjian hibah sebaiknya dibuatkan akta notaris saat penyerahan hak kepemilikan atau pengelolaan sebagai upaya memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Dalam kesempatan wawancara dengan pihak sekolah itu, pihaknya menambahkan bahwa setelah waktu terus berlalu, pihak keluarga yang diklaim sebagai pemilik tanah tersebut menggugat kembali tanah yang diatasnya ada bangunan rumah dinas sekolah. Dengan alasan bahwa saat proses hibah lisan berlangsung, salah satu pihak dari keluarga tersebut tidak setuju terkait dengan proses hibah yang dilakukan para pihak. Lebih lengkap berikut hasil wawancara dengan pihak sekolah:

“Setelah perkembangan zaman, dengan adanya itu perluasan untuk sekolah, akhirnya mereka tahan untuk kepemilikan rumah dinas yang dua itu mereka punya. Karena tidak ada pemberian ke pihak sekolah. Adapun ini lingkungan sekolah mulai dari sini dan tempat tinggal rumah dinas itu yang punya adalah saudara dari yang komplain, tetapi saudara tersebut sudah memberikan hibah untuk sekolah (pemerintah). Cuma yang dia punya kakak ini yang tidak memberikan hibah itu sehingga di klaim sama anaknya, tapi tetap masih ada bangunan pemerintah, dan pemerintah juga tidak mau merusak kalau tidak ada sertifikat (si keluarga yang menghibahkan), jadi baku tahan begini ini.”

Lebih lanjut, pihak sekolah menjelaskan bahwa pihaknya bisa saja memberikan tanah dan bangunan yang ada di atas tanah tersebut, dengan catatan bahwa pihak keluarga yang mengklaim tanah tersebut juga dapat membuktikan bahwa pihaknya memiliki sertipikat tanah sebagai alas hak dari tanah yang menjadi sengketa antara keduanya. Di lain sisi, pada saat dilakukan wawancara dengan Adrianto Labanga, selaku anak dari pihak keluarga yang mengklaim tanah, ia menjelaskan bahwa saat ini tanah tersebut susah menjadi milik dari keluarganya. Lengkapnya berikut hasil wawancara dengan Adrianto Labanga:

“Iya. Sudah jadi hak milik yang di urus oleh atau yang di dapatkan dari pemerintah desa sebelumnya yakni Pak Daharjo Dunggio. Sudah ada hak milik dari desa tinggal keluarga saya atau papa saya menunggu lagi pengalihan dari pihak sekolah itu. Jadi kalau pengalihan dari pemerintah desa sebelumnya itu sudah ada.”

Selain itu, dalam kesempatan wawancara yang sama, Bapak Adrianto Labanga juga turut memberikan penguatan bahwa tanah tersebut adalah benar-benar milik dari keluarganya dapat dilihat dari adanya tanaman berupa pohon kelapa. Menurutnya, keberadaan tanaman pohon kelapa di pekarangan tanah telah ditanam oleh kakeknya bersama dengan ayah dari Bapak Adrianto Labanga. Dengan kata lain, pihaknya bisa menyimpulkan bahwa tanah yang ada bangunan sekolah di atasnya merupakan milik dari keluarganya.

Menurut analisis hukum, hal yang luput dari keabsahan tanah tersebut adalah status hibah dari tanah yang disengketakan. Menurut para pihak, baik itu dari pihak keluarga dan pihak sekolah, hibah hanya diberikan secara lisan, dan tidak disetujui oleh ahli waris yang lain. Oleh sebab itu, tidak heran jika pihak keluarga menggugat kembali tanah tersebut. Lantas, apakah status hibah tidak sah? Pada prinsipnya hibah turut diatur dalam KUHPerduta Pasal 166, yang menjelaskan bahwa hibah merupakan bentuk perjanjian tentang pemberian atau penyerahan suatu benda oleh pemberi kepada penerima, dan benda hibah tidak boleh ditarik kembali dengan alasan apapun.

Proses hibah hanya boleh dilakukan terhadap suatu benda yang telah ada pada saat poses hibah itu terjadi. Dengan kata lain, hibah tidak boleh dilakukan terhadap suatu benda yang belum ada.⁵⁵ Hibah harus dilakukan secara benar guna memberikan kepastian hukum kepada masing-masing pihak yang terlibat dalam hibah tersebut, baik itu kepada pemberi hibah, dan penerima hibah. Salah satu hal yang harus dilakukan agar hibah sah kedudukannya adalah dengan melihat bahwa apakah hibah dilakukan dengan cara perjanjian lisan atau dengan perjanjian tertulis.

Kendati begitu, peneliti berpendapat bahwa hibah lisan bukan berarti tidak sah. Sebab, hibah sebagaimana disinggung merupakan perikatan yang lahir dari perjanjian/persepakatan antara para pihak yang menghibahkan dan yang menerima hibah. Oleh karena hibah merupakan bentuk perjanjian, maka rujukannya dapat mengacu pada Pasal 1320 KUHPerduta, terkait syarat sahnya suatu perjanjian. Dari aspek syarat subyektif perjanjian yang dibuat (hibah) antara pemberi dan penerima tanah yang terletak di pekarangan tanah SDN 11 Bokat, menurut peneliti syarat subyektifnya telah terpenuhi karena masing-masing pihak bersepakat dan sah bertindak untuk dan atas nama masing-masing pihak. Sedangkan untuk syarat obyektif, tanah tersebut merupakan obyek perjanjian, dan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Di lain sisi, pihak keluarga juga tidak memiliki dalil yang kuat bahwa pihak yang sah memiliki tanah yang harusnya dibuktikan pula dengan akta otentik seperti sertipikat tanah. Di sisi lainnya pula, pihak sekolah mengklaim bahwa pihaknya memiliki Hak Pakai yang menjadi dasar pendirian bangunan rumah dinas sekolah di tanah tersebut. Sedangkan Hak Pakai, pada prinsipnya hanya dapat diberikan kepada subyek hukum seperti pihak sekolah dan dapat diperpanjang kembali ketika masa berlakunya akan habis. Hal ini, menurut peneliti harusnya cukup mendalilkan bahwa proses hibah terjadi dengan cara yang sah dan dikuatkan oleh saksi-saksi sebagaimana dalam surat hibah tersebut.

Tetapi sekali lagi, mengacu pada aturan yang berlaku, seharusnya hibah tersebut harus dibuatkan dihadapan notaris untuk memperoleh kepastian hukum bagi masing-masing pihak yang mengikatkan diri di dalamnya. Selain itu, surat hibah tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan tanah ke pihak lembaga yang berwenang mengurus tanah seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan kata lain, peneliti

berpendapat bahwa langkah dari pihak sekolah sudah benar dan tidak menyalahi prosedur yang telah ada.

Mengacu pada fakta sebagaimana diuraikan diatas, tidak ditemukan bahwa ada semacam ganti rugi yang diberikan oleh pihak pemerintah kepada pihak keluarga atas pembangunan gedung rumah dinas guru di SDN 11 Bokat. Hal ini disebabkan karena dalam prosesnya peralihan hak tersebut dilakukan dengan cara hibah, dimana hibah tidak boleh dilakukan penarikan atas obyek tanah. Kendati begitu, menurut hukum, khsUndang-Undang-Undang-Undang-Undang merujuk pada Undang-Undang Pengadaan Tanah Pasal 10 huruf B, seharusnya pemerintah daerah setempat seharusnya dalam proses peralihan hak kepemilikan atau pengelolaan atas tanah di SDN 11 Bokat, memberikan ganti rugi sebagai suatu alternatif penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak

2. Akibat Hukum Kedudukan Hibah Tanpa Akta Otentik Terhadap Tanah Dan Bangunan Pemerintah Di Desa Doulan, Kec. Bokat

Adanya bangunan yang dibangun pada tanah orang lain, maka hal ini dapat menjadi masalah di kemudian hari. Hal ini juga terjadi pada bangunan rumah dinas sekolah yang dianggap dibangun pada tanah milik orang lain. Di lain sisi, suatu bangunan yang dibangun untuk kepentingan umum harus dijadikan sebagai salah satu prioritas oleh pemerintah setempat dalam rangka memberikan kesejahteraan sosial bagi masyarakat yang ada di lingkungan sekitar sebagaimana amanat dalam Undang- Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum. Kendati begitu, suatu tanah yang dimana dibangun gedung harus pula didasarkan pada fakta dan kepemilikan yang jelas guna memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

Diawal telah disinggung bahwa peralihan hak atas suatu tanah dengan status Hak Pakai yang kini pada pada pihak sekolah berawal dari Surat Hibah tertanggal 7 Februari 2006. Dalam surat hibah tersebut, pemberi hibah adalah ibu Asna Labanga yang mewakili pihak keluarga Labanga, sedangkan penerima hibah adalah pemerintah daerah setempat yang diwakili pihak sekolah. Hibah tersebut pada prinsipnya terjadi peralihan hak atas tanah baik secara kepemilikan atau pengelolaan atas tanah sebagai obyek hibah.

Seiring berjalannya waktu, pihak sekolah yang menerima hibah atas obyek tanah kemudian mendaftarkan tanah tersebut pada kantor pertanahan daerah setempat dengan status sebagai Hak Pakai. Oleh sebab itu, tidak heran pihak sekolah kemudian mendirikan bangunan di atas tanah tersebut dengan dasar bahwa pada saat itu tanah telah ditegaskan oleh pemberi hibah untuk digunakan mendirikan bangunan rumah dinas sekolah yang diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat di desa setempat.

Sertipikat tanah dengan status Hak Pakai yang bernomor 00003 tersebut dibuat pada tahun 2013. Artinya bahwa sertipikat Hak Pakai atas tanah tersebut dibuat 14 tahun kemudian sejak terjadinya hibah antara para pihak. Jika melihat fakta yang ada, bahwa tanah tersebut sudah memiliki sertipikat Hak Pakai, bukan berarti sudah final dan tidak dapat diganggu gugat oleh orang atau badan hukum. Suatu hibah pada prinsipnya tidak boleh dikembalikan atau diminta kembali. Akan tetapi jika dikaji lebih jauh suatu hibah tentunya harus dilakukan dengan prosedur yang tepat guna memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Hibah pada dasarnya merupakan pemberian oleh yang menghibahkan dengan tujuan membantu pihak lain dengan harapan hibah yang diberikan dapat bermanfaat bagi orang lain atau masyarakat di sekitarnya. Menurut ketentuan KUHPerdara, hibah memang tidak boleh dibatalkan, kecuali dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Jika penerima hibah tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam hibah tersebut;
2. Jika penerima hibah melakukan tindakan pembunuhan atau kejahatan serius terhadap pemberi hibah;
3. Jika pemberi hibah menjadi miskin dan penerima hibah menolak memberikan nafkah kepada pemberi hibah

Melihat syarat pembatalan hibah sebagaimana diatas, dan dikaitkan dengan fakta sengketa tanah hibah antara pihak keluarga dengan pihak sekolah, dapat dilihat bahwa seharusnya hibah tidak boleh batal karena tidak memenuhi syarat diatas. Akan tetapi, sebagaimana yang peneliti uraikan sebelumnya, bahwa hibah juga merupakan suatu perikatan yang lahir dari persetujuan atau perjanjian. Suatu perikatan, yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara dapat dibatalkan. Jelasnya, untuk syarat subyektif (kesepakatan dan kecakapan para pihak) yang tidak dipenuhi, maka dapat dimintakan batal ke pengadilan. Sedangkan khusus untuk syarat obyektif yang dianggap bertentangan dengan norma dan tidak ada menyangkut suatu persoalan tertentu, maka perikatan tersebut batal dengan sendirinya atau tidak sah. Sehingga Pasal 1338 KUHPerdara tidak akan berlaku karena tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian.

Dalam konteks perkara atau sengketa tanah antara para pihak, faktanya bahwa salah satu keluarga dari Ibu Asna Labanga merasa keberatan atas pemberian hibah oleh keluarganya kepada pihak sekolah. Oleh sebab itu, hal ini dapat menjadi alasan terkait dengan upaya pembatalan sertipikat Hak Pakai yang kini dalam penguasaan oleh pihak sekolah. Peneliti berpendapat bahwa hibah tersebut bisa dibatalkan dengan ketentuan harus diajukan (digugat) ke pengadilan untuk diperiksa dan dimintakan pendapat oleh hakim dalam memutuskan perkara tersebut apakah bisa dibatalkan atau tidak sama sekali. Pembatalan ini pula harus bisa dibuktikan oleh pihak penggugat bahwa proses hibah tidak mendapatkan kesepakatan dari pihak keluarga atau hanya diwakili oleh salah satu pihak dalam pemberian hibah tersebut, yang pada saat itu dilakukan atau diserahkan oleh Ibu Asna Labanga.

Di lain sisi, melihat semua fakta yang ada harusnya ukuran terkait dengan “kesepakatan para pihak” sebagaimana dipersyaratkan dalam KUHPerdara, dalam kasus ini tidak memiliki indikator yang jelas dan tidak ada norma hukum yang mengatur lebih jauh. Bahkan, dalam KHI yang telah peneliti singgung diawal hanya menegaskan bahwa dalam situasi dimana suatu hibah diberikan oleh ahli waris kepada orang lain, maka nilainya tidak boleh lebih dari 1/3 dari jumlah total. Oleh sebab itu, rumitnya posisi kasus ini hanya boleh diselesaikan langsung ke pengadilan untuk meminta pendapat dari hakim untuk diputuskan bahwa surat hibah tersebut batal atau tidak sama sekali.

Permintaan batal ke pengadilan oleh salah satu pihak (pihak keluarga) yang merasa keberatan, tentunya harus mendalilkan ragam hal yang diantara adalah ia harus mampu untuk membuktikan secara otentik bahwa pihak keluarga berhak atas tanah tersebut yang saat ini dalam penguasaan pihak sekolah. Perkara serupa sebetulnya telah umum diadili di pengadilan. Lebih jauh, yang perlu dikaji lebih dalam adalah apakah tanah tersebut telah melebihi porsi kekayaan lebih dari 1/3 dari total harta dari pemberi hibah. Jika tanah tersebut merupakan harta yang nilainya telah melebihi jumlah total, maka obyek hibah tersebut harus batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 210 Ayat (1) KHI. Di lain sisi, pihak keluarga tetap mengklaim tentang hibah tersebut harusnya tidak boleh dilakukan karena tidak ada persetujuan dari ahli waris.

Tidak adanya persetujuan ahli waris yang lain tentang hibah tersebut, menurut pihak keluarga adalah karena pada saat hibah terjadi, tanah yang menjadi obyek sengketa belum dibagi secara adil oleh pihak keluarganya. Oleh sebab itu, mengacu pada fakta ini, maka ada semacam kekeliruan dimana bahwa obyek hibah harusnya merupakan milik dari pemberi hibah secara sah guna memberikan kepastian hukum yang jelas. Oleh karenanya, Pasal 210 KHI Ayat (2) sebagai salah satu syarat hibah tidak dipenuhi maka hibah tersebut tidak boleh dianggap sah menurut hukum.

Menurut peneliti, melihat fakta yang ada bahwa jika memang tanah tersebut dihibahkan dengan cara yang tidak sah atau tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perikatan, maka pihak sekolah ada potensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mendirikan bangunan diatas tanah milik yang kedudukannya belum jelas karena pada saat itu ibu Asna Labanga saat memberikan surat hibah kepada pihak sekolah masih berstatus sebagai ahli waris atas tanah tersebut. Sehingga tanah telah diberikan atau diserahkan dengan cara yang tidak sah.

KESIMPULAN

Kedudukan hibah tanpa akta otentik terhadap tanah dan bangunan pemerintah di Desa Doulan, Kecamatan Bokat, secara normatif sah karena pihak sekolah akhirnya memiliki Sertipikat Hak Pakai sebagai landasan mendirikan bangunan di atas tanah sengketa. Namun, tanah tersebut dihibahkan tanpa persetujuan ahli waris lain, sehingga hibah tersebut dapat dibatalkan di pengadilan. Akibat hukum hibah tanpa akta otentik adalah surat perjanjian hibah antara pihak keluarga dan pihak sekolah dapat dibatalkan dengan alasan tidak memenuhi syarat kesepakatan para pihak menurut KUHPerdara Pasal 1320 dan Pasal 210 Ayat (2) KHI, serta sertipikat Hak Pakai yang dimiliki pihak sekolah dapat dianggap cacat secara administratif. Didasarkan pada uraian pembahasan sebelumnya, peneliti menyarankan agar pihak sekolah dan keluarga mendahulukan upaya mediasi untuk mendapatkan kesepakatan terkait penyelesaian sengketa tanah, dengan catatan bahwa para pihak harus menyertakan data-data pendukung terkait siapa yang paling berhak atas tanah tersebut, dan agar BPN lebih teliti dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai upaya mitigasi untuk menghindari adanya sengketa tanah di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Bakung, D. A., Abdussamad, Z., & Muhtar, M. H. (2022). The Principle of Freedom of Contract in Agricultural Product Sharing based on Islamic Law. *Jambura Law Review*, 4(2).
- Hadisiswati, Indri. "KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH." *Ahkam*, 2(1). <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>.
- Kasim, Warsito. "PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM." *At-Tanwir Law Review*, 1(2). <https://doi.org/10.31314/atlarev.v1i2.2354>.
- Muhtar, M. H., Tribakti, I., Salim, A., Tuhumury, H. A., Ubaidillah, M. H., Imran, S. Y., Laka, I., Saragih, G. M., Iping, B., Amin, F., Amalia, M., Syamsiah, N., Riza, K., Widodo, M. F. S., & Churniawan, E. (2023). *Konsep Hukum Indonesia*. Global Eksekutif Teknologi.
- Putri Wardhani, 'KEDUDUKAN AKTA HIBAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH', *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, 7(2).

- Rusli, D., & Syafe'i, Z. (2023). 'Pembatalan Hibah Dalam Hukum Islam Dan Perdata Indonesia Dalam Teori Perikatan'. *Indonesian Journal of Humanities...*, 4*(2).
- Widyani, I. Dewa Ayu. "KEPASTIAN HUKUM SISTEM PUBLIKASI DALAM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA MENURUT UU RI NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA." *Jurnal Hukum To-ra*, 1(3). <https://doi.org/10.33541/tora.v1i3.1147>.
- Wantu, F., Muhtar, M. H., Putri, V. S., Thalib, M. C., & Junus, N. (2023). Eksistensi Mediasi Sebagai Salah Satu Bentuk Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja. *Bina Hukum Lingkungan*, 7(2).