

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN HIBAH DIBAWAH  
TANGAN TERHADAP SEBIDANG TANAH DI DESA  
KOLAM KECAMATAN PERCUT SEI TUAN  
SUMATERA UTARA**

**Skripsi**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gerlar Sarjana Hukum (S.H)**



**OLEH :**

**UMI KALSUM**

**NPM : 151010146**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU**

**2020**

## ABSTRAK

Hibah menjadi salah satu sarana manusia untuk mengalihkan harta benda serta haknya kepada orang lain, hibah semestinya di laksanakan dengan akta yang otentik apabila terhadap harta benda tak bergerak seperti tanah namun di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan hibah atas sebidang tanah dilaksanakan di bawah tangan.

Permasalahan di dalam penulisan ini ialah bagaimanakah kedudukan perjanjian hibah sebidang tanah dan apakah yang menyebabkan terjadinya hibah atas sebidang tanah di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara Yang dilakukan dibawah tangan

Dalam penelitian ini jenis penelitiannya menggunakan metode penelitian Yuridis Empiris dengan sifat penelitian deskriptif. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan kuesioner. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan cara deskriptif kualitatif yang kemudian ditarik kesimpulan dengan metode penarikan kesimpulan deduktif.

Hasil penelitian yang diperoleh bahwa kedudukan perjanjian hibah atas sebidang tanah di desa kolam sah dimata hukum, akan tetapi pembuktiannya kurang sempurna dikarenakan tidak memuat akta hibah yang autentik, Perjanjian di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian formal, apabila tanda tangan dan pernyataan yang terdapat didalam surat tersebut diakui dan dibenarkan maka surat dibawah tangan tersebut sebenarnya sudah memiliki kekuatan didalam pembuktian. Penyebab terjadinya hibah di bawah tangan di karenakan masyarakat sekitar kurang terbiasa dengan pengurusan di kantor notaris sehingga sudah menganggap akta di bawah tangan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna.

## ABSTRACT

Hibah is one of the human ways to transfer property and rights to others, hibah must be implemented with authentic action when the property does not move like land but in Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan hibah on a piece of land is implemented under hand.

The problem in this paper is what is the position of the land plot grant agreement and what causes the grant for a plot of land in Kolam Village, Percut Sei Tuan Subdistrict, North Sumatra.

In this research, this type of research uses empirical juridical research methods with descriptive research characteristics. Data collection tools used were interviews and questionnaires. The data obtained were then analyzed descriptively qualitatively and then conclusions were drawn using the deductive conclusion method.

The research results obtained that the position of the grant agreement over a plot of land in the pond village is legal in the eyes of the law, but the proof is less than perfect because it does not contain an authentic grant deed, the underhand agreement only has formal evidentiary power, if the signature and statement contained in the letter acknowledged and justified, the underhand letter actually already has the power of proof. The reason for the occurrence of underhand grants is because the surrounding community is not familiar with the management at the notary's office so that they think that underhand deeds have perfect legal force.

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*

Alhamdulillah rabbil'alamin, puji syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang, berkat rahmat dan anugrah-Nya yang diberikan kepada penulis dengan segala keterbatasan yang dimiliki telah dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul "TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN HIBAH DIBAWAH TANGAN TERHADAP SEBIDANG TANAH DI DESA KOLAM KECAMATAN PERCUT SEI TUAN SUMATERA UTARA". Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Universitas Islam Riau.

Dalam penulisan skripsi ini banyak pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis berupa bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Teristimewa dengan setulus hati penulis ucapkan terimakasih kepada kedua orang tua penulis yang telah mendukung penulis selama semasa kuliah yakni Ayahanda tercinta M. Taufik Hidayat dan Ibunda tercinta Juliani yang selalu memberikan limpahan kasih sayang dan nasehat untuk berbuat sesuatu yang baik dan menjauhi yang buruk demi masa depan penulis, dengan doa kedua orangtua penulis mendapatkan kesempatan ini, dan dengan restu mereka penulis melangkah, juga terkhusus kepada Suami tersayang penulis Aditya Farhan Gani yang setia menemani dan selalu memotivasi penulis untuk terus melangkah maju, demikian juga kepada Adik penulis yakni Muhammad Julfikram yang selalu memberi support serta semangat kepada penulis.

Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini dapat diselesaikan tidak lepas dari bimbingan, arahan, bantuan dan kerja sama dari berbagai pihak. Oleh sebab itu penulis mengucapkan rasa syukur dan ucapan terimakasih yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat dosen pembimbing Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H. yang telah memberikan arahan untuk kesempurnaan penulisan skripsi ini. Selanjutnya diucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L. selaku Rektor Universitas Islam Riau, yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk mengikuti pendidikan dan menjadi salah satu mahasiswa Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, juga selaku pembimbing penulis yang telah banyak membantu penulis dalam bentuk luangan waktu untuk memberikan nasehat, arahan serta saran dalam kesempurnaan menulis skripsi.
3. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., S.Ag., M.I.S., selaku Ketua Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan sebagai Penasehat Akademis serta memberi dukungan-dukungan kepada penulis.
4. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak memberikan bimbingan serta ilmu pengetahuan, nilai-nilai etika moral dan juga motivasi kepada penulis sehingga penulis dapat memperoleh motivasi dan juga ilmu-ilmu yang dapat diterapkan untuk penulis serta masyarakat.

5. Bapak/ibu Staf Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah membantu dan memberikan kemudahan dalam mengurus Administrasi selama dibangku perkuliahan di Fakultas Hukum Islam Riau,
6. Kepada teman-teman penulis Astuty Rahayu Pulungan, Elsi Elvina, Yolanda Oktaviani, Andrian Fernando, Khaira Tini, Noviana ilmi, Yuniva Kurnia, yang telah menyemangati penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan dengan demikian penulis mengharapkan adanya kritikan serta saran yang menunjang kesempurnaan skripsi ini, dan juga harapan penulis semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkannya.

Pekanbaru, 07 Februari 2020

Penulis,

Umi Kalsum  
NPM.151010146

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT .....	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN .....	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI .....	iv
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI .....	v
SK PENUNJUK PEMBIMBING .....	vi
SK PENETAPAN TIM PENGUJI SKRIPSI .....	vii
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI.....	viii
ABSTRAK .....	ix
ABSTRACT .....	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Tinjauan Pustaka .....	7
E. Konsep Operational.....	12
F. Metode Penelitian.....	14
<b>BAB II TINJAUAN UMUM</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Menurut Hukum Perikatan .....	

1. Pengertian Perjanjian .....	18
2. Syarat Sah Perjanjian .....	25
3. Asas-Asas Perjanjian.....	28
4. Unsur-Unsur Perjanjian.....	31
5. Jenis Perjanjian.....	37
6. Berakhirnya Perjanjian.....	42
B. Tinjauan Umum Tentang Hibah Dibawah Tangan Terhadap Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara .....	
1. Pengertian Hibah.....	49
2. Subjek dan Objek Hibah .....	53
3. Cara-cara Hibah .....	55
4. Pencabutan dan Pembatalan Hibah .....	56
5. Perjanjian Hibah di Bawah Tangan.....	57

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Kedudukan Perjanjian Hibah Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara Yang Dilakukan di Bawah Tangan .....	61
B. Penyebab Terjadinya Hibah Atas Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara Yang Dilakukan Di Bawah Tangan.....	75

### **BAN IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	79
B. Saran.....	80

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Manusia ialah makhluk Allah S.W.T yang diberi kesempurnaan dibanding makhluk lainnya, yakni dengan adanya nafsu dan akal pikiran. Nafsu digunakan agar dapat mempertahankan hidup (survive), sedangkan akal digunakan supaya manusia tidak salah arah yang dapat membawa kerugian bagi dirinya sendiri. (Thalib, 2016, hal. 2)

Setiap manusia memiliki nafsu dan akal pikiran yang berbeda-beda, sehingga tidak jarang menimbulkan perselisihan yang mana masing-masing pihak memiliki kepentingan yang berbeda dan berujung konflik, dalam hal ini perlunya sebuah wadah yaitu aturan hukum, aturan hukum tersebut dapat memberi solusi terhadap konflik yang timbul, dengan adanya aturan didalam kehidupan manusia dapat menjadikan aturan hukum tersebut sebagai tolak ukur didalam bermasyarakat baik itu berdasarkan pedoman agama, negara serta adat.

Adapun dari sumber-sumber hukum dalam Islam yakni berasal dari Al-qur'an, hadits, serta ada juga sumber-sumber tambahan yang terdiri dari ijmak, qiyas, istihsan, kemaslahatan dan sumber tambahan lainnya, Al-qur'an berbeda dengan kitab undang-undang hukum, melainkan sebuah kitab pedoman dan panduan dalam agama Islam secara umum, sunnah adalah petunjuk Nabi Muhammad SAW yang disampaikan melalui perkataannya, perilakunya, atau persetujuannya yang dikekalkan dalam sebuah hadits, ijmak merupakan

keepakatan dari para mutjahid (ahli ijtihad) setelah zaman Nabi Muhammad Saw dalam hukum terhadap sebuah perkara khusus, sedangkan qiyas merupakan penyamaan ketentuan hukum yang ada didalam teks Al-Quran dan Sunnah sehingga merangkum kasus serupa yang tidak terdapat di dalam teks Al-quran dan Sunnah. (Anwar, 2010, hal. 15-18)

Sedangkan didalam hukum nasional, menurut Mochtar Kusumaatmadja “Hukum adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat beserta lembaga-lembaga dan proses-proses yang mewujudkan berlakunya kaidah-kaidah itu dalam kenyataan.” (Rasjidi & Sidharta, 1989, hal. 196)

Oleh Mochtar Kusumaatmadja (1972-1976) dikemukakan bahwa pemikiran hukumnya diilhami oleh pemikiran hukum yang telah dikembangkan baik oleh aliran *sociological jurisprudence* maupun *pragmatic legal realism*. Inti pemikiran yang timbul yakni :

Pertama: bahwa hukum itu dapat di pergunakan sebagai sarana penyesuaian dalam masyarakat.

Kedua: bahwa hukum yang di pergunakan sebagai sarana itu haruslah berbentuk tertulis (perundang-undangan dan juga yurisprudensi).

Ketiga: bahwa hukum yang berbentuk tertulis yang digunakan sebagai sarana tadi haruslah menyesuaikan dengan hukum yang berkembang di dalam masyarakat dalam arti mencerminkan terhadap nilai-nilai yang ada di kehidupan masyarakat. (Rasjidi & Sidharta, 1989, hal. 134)

Dalam kehidupan bermasyarakat sering terjadi sebuah tindakan yang tanpa kita sadari sebenarnya merupakan perbuatan hukum yakni perikatan, seperti melaksanakan perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam/hutang-piutang, wakaf, hibah, wasiat, bagi hasil, perkawinan, gadai dan lain-lain.

Perbuatan hukum yang merupakan perjanjian itu sendiri haruslah ditepati agar tidak menimbulkan masalah atau kontra, Allah SWT telah menyuruh hambanya untuk menepati janji seperti yang di kutip dalam firman Allah SWT yang adadi dalam Qs.Al-maidah ayat 1(satu) yang berbunyi “hai orang-orang beriman, penuhilah akad-akad itu”. Yang dimaksud dengan akad adalah janji setia terhadap Allah SWT, serta meliputi perjanjian yang dirancang oleh manusia dengan manusia lainnya di dalam kesehariannya (Pasaribu & Lubis, 1996, hal. 2).

Paton memberi rumusan asas, yaitu: *A principle is the broad reason, which lies at the base of a rule of law*. Maksudnya, asas merupakan suatu alam pikiran yang dirumuskan secara luas dan yang mendasari adanya suatu norma hukum, Asas yang berhubungan dengan keadilan, Nilai dasar keadilan manusia secara kodratnya adalah keadilan yang terpancar dari sang pencipta. Pendapat ini searah dengan pernyataan W.Friedman, bahwa selama dasar prinsip keadilan tidak berpegang pada agama, maka pedoman tersebut tidak akan mewujudkan dasar ideal asas keadilan. Dikarenakan itu, agama adalah pedoman standar untuk menetapkan dasar nilai keadilan dalam hukum islam (M., 2011, hal. 56).

Manusia secara sadar melakukan perbuatan hukum yang menciptakan hak dan kewajiban. Adapun perbuatan hukum sepihak dan dua pihak, perbuatan hukum sepihak yakni perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh seorang saja dan

menciptakan hak dan kewajiban kepada 1(satu) orang juga, contohnya seperti pembuatan surat wasiat dan hibah, sedangkan perbuatan hukum dua pihak yakni perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak sehingga menciptakan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak secara timbal balik seperti perbuatan jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam dan lain-lain.

Didalam kitab undang-undang hukum perdata, hibah merupakan salah satu dari jenis perjanjian sehingga dapat mengacu kepada asas kebebasan berkontak, hal tersebut dapat mengacu pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Berdasarkan cakupan kebebasan berkontrak diketahui bahwa sebuah kontrak dalam hal ini merupakan kertas putih yang dapat “diwarnai” oleh pihak-pihak yang membuat dan melaksanakan kontrak dengan berbagai hal yang diperlukan dalam menunjang pembuatan dan pelaksanaan kontrak. (Admiral, 2019, hal. 130)

Sering kali hibah dengan peristiwa waris disamakan, padahal jika dilihat lebih jauh maka akan didapatkan bahwasanya hibah dan waris itu tidaklah sama. Hibah dilaksanakan pada saat si pemberi hibah berada di dunia dalam pelaksanaan pemberian hibah tersebut, sedangkan pewarisan akan dilaksanakan pada saat pewaris telah tiada dari dunia serta meninggalkan harta kekayaannya atau hal lain yang dapat diwariskan. Objek dari pemberian hibah hanya dapat dilaksanakan pada benda yang telah ada, jika pelaksanaan hibah dilaksanakan pada benda yang

baru akan ada di saat kemudian hari, maka hibah yang dilakukan dapat menjadi batal.(Subekti, 1995, hal. 95)

Berdasarkan Pasal 1682 KUH Perdata menyebutkan pelaksanaan hibah dilakukan dengan menggunakan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang bentuknya telah ditetapkan oleh undang-undang yang dibuat oleh dan/atau didepan pejabat umum yang dalam kedudukannya memiliki wewenang dalam pembuatan akta. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap para pihak, para ahli waris maupun orang-orang yang mendapatkan hak. Akta hibah merupakan akta yang otentik karena bentuknya telah disesuaikan dalam suatu peraturan perundangan yakni terdiri dari kepala akta, badan akta, dan akhir akta, serta dibuat oleh Pejabat umum yang mempunyai wewenang. (Hadiyanti, Safa'at, & Anshari, 2017, hal. 206)

Akta hibah ialah sebuah surat yang berharga karena dapat dijadikan bukti penyerahan tanah hibah melalui pemberi dan penerima hibah yang suatu saat diharapkan tidak menimbulkan sengketa jika suatu saat pemberi hibah wan prestasi atau gugatan yang dilakukan oleh keluarga penghhibah. (S, hal. 6)

Berdasarkan lingkungan yang saya jumpai di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara, hibah yang dilaksanakan terhadap sebidang tanah tidak memiliki akta hibah yang otentik melainkan hanya dengan surat perjanjian semata disertai dengan sertifikat tanah dan juga saksi-saksi yang ada, berdasarkan hal tersebut membuat saya tertarik untuk mengkaji lebih jauh lagi guna mengetahui kedudukan hukum yang dimiliki terhadap perjanjian hibah dibawah tangan serta mengangkatnya sebagai sebuah penelitian dengan judul

**“Tinjauan Yuridis Perjanjian Hibah Dibawah Tangan Terhadap Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara.”**

**B. Rumusan masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah sebelumnya, penulis merumuskan beberapa masalah pokok sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Kedudukan Perjanjian Hibah Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara Yang Dilakukan Di Bawah Tangan ?
2. Apakah Yang Menyebabkan Terjadinya Hibah Atas Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara Yang Dilakukan Dibawah Tangan ?

**C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui kedudukan perjanjian hibah sebidang tanah di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara yang dilakukan di bawah tangan.
- b. Untuk mengetahui penyebab terjadinya hibah atas sebidang tanah di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara yang dilakukan di bawah tangan.

2. Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat penelitian ini ialah :

- a. Sebagai penambah wawasan bagi penulis mengenai keabsahan perjanjian hibah dibawah tangan terhadap sebidang tanah di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara.
- b. Menjadi bahan masukan bagi masyarakat Desa Kolam Kecamatan Percut sei tuan dalam rangka kesadaran hukum tentang pentingnya perjanjian hibah terhadap sebidang tanah dilakukan dengan akta notaris/PPAT.
- c. Dengan adanya penelitian ini penulis harap bisa menjadi sumbangsi dalam bentuk karya ilmiah kepada fakultas hukum serta rujukan bagi kawan-kawan yang memiliki perkara yang sama.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

Sebelum membahas lebih dalam tentang apa yang akan penulis bahas mengenai Tinjauan Yuridis Hibah Dibawah Tangan Terhadap Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara. Sebagai tahapan awal penulis akan memberikan pengertian serta teori-teori yang akan penulis gunakan didalam skripsi ini.

Asal mula kata perjanjian adalah kata yang di ambil dari bahasa belanda yang di sebut *overeenkomst* dan *verbintenis* yang mana untuk *verbintenis* ini terdapat tiga sebutan didalam indonesia, yaitu perjanjian, perikatan, dan perhutangan, namun untuk istilah dari *overeenkomst* digunakan dua sebutan, yakni perjanjian dan persetujuan. (Soeroso, 2010, hal. 3)

Perjanjian merupakan hukum bagi para pihak karena perjanjian dibuat dengan sebuah syarat-syarat dan ketentuan di dalamnya telah disepakati oleh para

pihak, dewasa ini juga dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*. *Pacta sunt servanda* merupakan asas yang dikemukakan oleh Hugo Grotius yang dipandang sebagai peletak fundasi baru hukum alam dan hukum internasional modern. *Pacta sunt servanda*, dapat diartikan bahwa kesepakatan dari para pihak yang dituangkan di dalam kontrak atau perjanjian yang telah ditanda tangani haruslah dihormati. (Sinaga, 2015, hal. 21)

Berdasarkan pasal 1313 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata berbunyi “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pasal 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan “suatu perjanjian dibuat dengan cuma-cuma atau atas beban. Suatu perjanjian dengan cuma-cuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri”.

“Suatu perjanjian atas beban, adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu”.

Perjanjian hibah diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni didalam Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693. Penghibahan merupakan suatu persetujuan, yang mana seseorang penghibah menyerahkan suatu barang dengan sukarela, tanpa dapat untuk menariknya kembali, dan demi kepentingan pihak yang menerima barang tersebut. (Asyhadie, 2018, hal. 213)

Dalam hukum islam, Allah SWT mensyariatkan *hibah* dengan tujuan mendekatkan hati serta menguatkan tali kasih sayang dengan sesama manusia, sesuai dengan yang disabdakan Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam :

تَهَادُّوا تَحَابُّوا

“Saling memberilah kalian, niscaya kalian saling mencintai”[HR. Al-Bukhâri dalam *al-Adâbul Mufrad* no. 594. Hadits ini dinilai sahih oleh al-Albâni dalam kitab *al-Irwa’*, no. 1601].(Syamhudi)

Secara etimologi kata “hibah” di ambil dari bahasa arab yaitu menyalurkan, dapat diartikan sudah disalurkan terhadap penerima hibah dari tangan pemberi hibah. (Pasaribu & Lubis, 1996, hal. 113)

Berdasarkan pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup”.

Awal mulanya perjanjian hibah ialah perjanjian yang dilakukan secara satu pihak, sebab pihak penghibah yang memiliki peranan aktif dalam melakukan perbuatan hukum, sedangkan bagi orang yang menerima hibah merupakan pihak yang pasif, artinya pihak penerima hibah tidak dibebani oleh kewajiban yang sebaliknya. Penerima hibah hanya menerima barang yang dihibahkan. Unsur-unsur yang ada didalam perjanjian hibah,yaitu :(Asyhadie, 2018, hal. 215)

- a. Adanya para pihak, yakni pihak pemberi hibah dan penerima hibah.

- b. Pihak pemberi menyerahkan suatu barang kepada pihak penerima.
- c. Pelaksanaan hibah dilakukan dengan sukarela, dan
- d. Benda atau hal-hal yang telah diberi itu tidak dapat diminta kembali.

Beralih dari unsur-unsur yang terdapat didalam perjanjian hibah ke subjek dan objek hibah dimana subjek hibah ialah pemberi hibah dan penerima hibah, sedangkan objeknya ialah benda, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak milik pemberi hibah.

Hibah adalah sebuah perjanjian sepihak dengan pemberian sukarela atau perpindahan milik yang pelaksanaannya terjadi saat para pihak dalam keadaan hidup. Rukun hibah dalam artian khusus sama dengan rukun jual beli, yakni ada 3 (tiga) : pemberi hibah, objek yang dihibahkan, ijab kabul.

Penghibah, disyaratkan sebagai berikut:

1. Objek yang dihibahkan merupakan miliknya.
2. Orang yang tidak dibatasi haknya karena sebuah alasan.
3. Dewasa atau cukup umur.
4. Keinginan sendiri, karena hibah itu akad yang menjadikan keridhaan sebagai syarat dalam keabsahannya.

Berdasarkan sebuah pendapat Abu Khaththob dan kebanyakan sahabat imam syafi'i, apabila penghibah meninggal dunia, sehingga ahli warislah yang mewakili sebagai pemberi izin untuk memberikan hibah tersebut kepada yang menerima hibah itu, sehingga hal tersebut menunjukkan bahwa hibah tersebut tidak batal apabila pemberi hibah meninggal dunia. (Shomad, 2010, hal. 358)

Berdasarkan hukum nasional maka syarat sahnya mengacu kepada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:(Soeroso, 2010, hal. 12)

1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya

Defenisi kesepakatan ialah persetujuan antara pihak yang mengikatkan dirinya, maksudnya adalah para pihak didalam sebuah perjanjian harus mempunyai keinginan yang bebas dalam mengikatkan diri, dan keinginan itu dikatakan dengan tegas atau secara diam. Jadi kesimpulannya, suatu perjanjian dapat dikatakan tidak sah apabila dibuat atau di lakukan berdasarkan paksaan,penipuan atau kekhilafan.

2. Kecakapan

Berdasarkan hukum, kecakapan memiliki hak dalam melakukan perbuatan hukum pada umumnya, dan setiap orang ialah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap menurut peraturan perundang-undangan.

Mengenai ketidak cakapan orang dalam membuat suatu perjanjian terdapat pada Pasal 1330 Kitab Undang-undang hukum perdata yang menyebutkan “ Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah : orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.”

3. Suatu hal tertentu

Berdasarkan KUHPerdata, hal tertentu adalah :

- a. Sebuah hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian merupakan suatu hal atau sebuah barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling minim ditentukan jenisnya.(Pasal 1333 KUH Perdata)
- b. Barang yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja.(Pasal 1332 KUH Perdata).

4. Suatu sebab yang halal.

Walaupun setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian apapun itu, akan tetapi dalam hal ini memiliki pengecualinnya yakni suatu perjanjian itu dilarang berlawanan dengan peraturan perundang-undangan, ketentuan umum, moral serta kesusilaan (Pasal 1335 KUH Perdata).

Dalam hukum islam juga ditentukan tentang syarat untuk dapat memberikan dan menerima hibah. Syarat-syarat tersebut terdiri dari : (Asyhadie, 2018)

1. Pihak yang memberi hibah (penghibah/wahib).
2. Pihak yang menerima pemberian (penerima hibah/mauhub).
3. Adanya ijab dan kabul (shighat), yaitu segala sesuatu yang dimaksudkan atau diniatkan untuk diserahkan/dihibahkan; dan
4. Adanya barang/benda yang diberikan (benda yang dihibahkan).

### **E. Konsep Operasional**

Konsep operasional merupakan batas-batasan mengenai terminolgi yang ada didalam judul dan didalam ruang lingkup penelitian ini. Untuk memberikan penjelasan yang terarah, maka penulis membatasi istilah yang dipergunakan dalam judul penelitian ini, yaitu:

Tinjauan adalah suatu pandangan terhadap peristiwa yang terjadi untuk mengetahui kejadian yang sebenarnya. Dalam hal ini tinjauan yang dimaksud dalam ruang lingkup penelitian yang akan dilakukan didaerah Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara.

Yuridis merupakan sekumpulan aturan bahkan segala hal yang memiliki arti hukum dan bersifat baku jika telah disahkan oleh pemerintah sehingga apabila dilanggar akan mendapatkan sanksi, yuridis juga merupakan sebuah aturan yang dapat tertuang dengan tertulis maupun lisan, yuridis yang bersifat tertulis ialah undang-undang yang disahkan oleh pemerintah sedangkan lisan yaitu hukum adat.

Perjanjian dibawah tangan merupakan perjanjian yang dilaksanakannya tanpa di depan perantara seorang notaris, perjanjian tersebut dibuat serta ditandatangani sendiri oleh pihak yang membuat perjanjian, misalnya perjanjian jual-beli atau perjanjian sewa-menyewa. (Soeroso, 2010, hal. 8)

Hibah (Pasal 1666 KUH Perdata) adalah “suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.

Perjanjian hibah ialah kesepakatan yang tertuang didalam sebuah kertas mengenai hibah antara pemberi dengan penerima hibah yang dituangkan dalam dokumen perjanjian pemberian hibah atau dokumen lain yang dipersamakan. (Marbun, Bram, Isnaeni, & A., 2012, hal. 238)

Berdasarkan Pasal 4 UUPA Tanah ialah “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai mana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.(Supriadi, 2012, hal. 3) Sedangkan sebidang tanah adalah suatu objek dalam hukum yang bersifat benda tidak bergerak, didalam penelitian ini sebidang tanah ialah objek dari perjanjian hibah yang akan diteliti.

Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara merupakan objek lokasi yang akan diteliti oleh penulis, terletak di Kabupaten Deli Serdang, lokasi tersebut tak lain merupakan kampung halaman penulis.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam hal untuk memperoleh dan mendapatkan data yang akurat serta relevan, maka penulis menyusun metode penelitian sebagai berikut :

### **1. Jenis Dan Sifat Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis merupakan penelitian yuridis empiris yaitu penelitian hukum sosiologis dan juga dapat disebut dengan penelitian lapangan, yang akan diteliti yakni penelitian tentang Tinjauan Yuridis Perjanjian Hibah Dibawah Tangan Terhadap Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara.

Adapun sifat dari pada penelitian ini yaitu bersifat deskriptif yaitu menggambarkan tentang Perjanjian Hibah Dibawah Tangan Terhadap Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara.

## 2. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian ini dilakukan yaitu di wilayah Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara sebagai objek penelitian disebabkan informasi melalui prasarvei yang dilakukan oleh peneliti memiliki keganjalan dimana surat hibah dilakukan hanya dibawah tangan tanpa dilakukan dihadapan notaris, dan hampir rata-rata masyarakat disekitar melakukan hal yang sama.

## 3. Populasi dan Sampel

Adapun yang menjadi responden dalam penelitian ini :

**Tabel I.1**  
**Daftar Populasi dan Responden**

No	Populasi	Responden	Persentase	Keterangan
1.	Penerima Hibah	1	100%	Sensus
2.	Saksi	5	100%	Sensus
	Jumlah	6	100%	-

*Sumber data : Olah lapangan 2019*

## 4. Data dan Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian hukum empiris yaitu yang terdiri dari data primer dan dan sekunder. Data primer diperoleh dengan menggunakan obversasi, wawancara, dan kuesioner.

Sedangkan data sekunder metode pengumpulan datanya dilakukan dengan cara membaca diperpustakaan atau literatur serta mengutip yang mempunyai hubungan dengan permasalahan penelitian (Ishaq, 2017, hal. 73).

#### A. Data primer

Data primer merupakan data yang didapatkan melalui data lapangan yakni dilokasi penelitian melalui masyarakat yang tak lain ialah responden, sehingga data primer dapat dikatakan hasil penelitian empiris.

#### B. Data sekunder

Data sekunder ialah data yang didapatkan dari peraturan baku seperti peraturan perundang-undangan serta hasil pemikiran ilmiah seperti literatur dan juga pendapat para ahli yang berkaitan dengan penelitian ini.

##### a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari aturan dasar seperti perundang-undangan, putusan pengadilan atau yurisprudensi. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat menjalankan aturan yang artinya mempunyai kekuatan hukum. (repository.umy.ac.id)

##### b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari bahan hukum yang dapat memberikan deskripsi terhadap bahan hukum primer.

##### c) Bahan hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, bahan hukum tersebut ialah internet.

### 5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data dapat diperoleh melalui wawancara untuk mendapatkan keterangan-keterangan secara lisan melalui keluarga yang ada

didalam responden guna mendapatkan informasi yang dapat memperkuat data didalam penelitian ini.

## **6. Analisis Data**

Data yang diperoleh melalui wawancara akan disajikan kedalam uraian kalimat, selanjutnya data-data yang telah diperoleh akan disajikan kembalitan dengan membandingkan serta menghubungkannya dengan peraturan perundangan serta teori-teori yang berhubungan dengan penelitian ini. Diakhir akan terlihat hasilnya adanya kesesuaian antara data lapangan dengan peraturan perundangan yang berlaku sehingga nantinya akan diharapkan munculnya sebuah solusi yang memungkinkan mengurangi adanya persengketaan yang akan terjadi.

## **7. Metode Penarikan Kesimpulan**

Penulis menarik kesimpulan secara Deduktif yakni penarikan kesimpulan dari hal umum ke khusus terkait tentang Tinjauan Yuridis Perjanjian Hibah Dibawah Tangan Terhadap Sebidang Tanah Didesa Kolam Kecamatan Precut Sei Tuan Sumatera Utara,hal ini dilakukan setelah langkah pengambilan data berupa hasil wawancara yg tersusun secara sistematis.

## BAB II TINJAUAN UMUM

### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Menurut Hukum Perikatan

#### 1. Pengertian Perjanjian

Didalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang. Perikatan adalah suatu hubungan hukum dibidang hukum kekayaan dimana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. (Suharnoko, 2004, hal. 116)

Perjanjian menimbulkan perikatan yang menciptakan hak serta kewajiban terhadap pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Didalam hukum perdata, defenisi perjanjian terdapat didalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Sebuah perjanjian dapat membuat dirinya terikat dengan orang lain.

Menurut Subekti (Subekti, 1995, hal. 1) perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu. Hubungan dalam keperdataan diantaranya perjanjian untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan. Hal ini tercantum didalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Dalam hal perikatan untuk memberikan sesuatu, undang-undang tidak merumuskan gambaran yang sempurna. Pasal 1235 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan: “Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban diberutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan”. Berdasarkan ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa perikatan untuk memberikan sesuatu adalah perikatan untuk menyerahkan dan merawat benda, sampai saat penyerahan dilakukan.

Dalam berbuat sesuatu artinya melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jadi wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan tertentu, misalnya melakukan perbuatan membongkar tembok, mengosongkan rumah, membuat lukisan atau patung, dan sebagainya.

Selanjutnya perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu artinya tidak melakukan perbuatan seperti yang telah diperjanjikan. Jika ada pihak yang berbuat berlawanan dengan perikatan ini, ia bertanggung jawab atas akibatnya, sebagaimana disebutkan pada Pasal 1242 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni “Jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak yang mana pun jika yang berbuat berlawanan dengan perikatan, karena pelanggaran itu dan karena itu pun saja, berwajiblah ia akan penggantian biaya, rugi dan bunga”. (Tutik, 2011, hal. 210-212)

Dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Kata “semua” menunjukkan bahwa

dalam hukum perjanjian dianut sistem terbuka, yaitu orang boleh membuat perjanjian apa saja, asalkan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian tidak dipandang sebagai sumber hukum, melainkan hanya sebagai faktor-faktor yang membantu pembentukan hukum. Alasannya karena perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya, berbeda dengan undang-undang sebagai sumber hukum yang mengikat semua orang. (Rumokoy & Maramis, 2014, hal. 109)

Perjanjian dapat dikatakan suatu peristiwa hukum yang mana salah satu pihak berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal perikatan yang lahir dari undang-undang atau yang secara lengkap dapat diuraikan sebagai berikut: “Perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang, perikatan yang bersumber dari undang-undang dibagi dua, yaitu dari undang-undang saja dan dari undang-undang karena perbuatan manusia. Selanjutnya, perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan manusia dapat dibagi dua, yaitu perbuatan yang sesuai hukum dan perbuatan yang melanggar hukum”. (Miru, 2013, hal. 1)

Adapun perbedaan antara perikatan yang bersumber dari perjanjian dengan perikatan yang bersumber dari undang-undang terdapat perbedaan sebagai berikut : (Soeroso, 2010, hal. 4)

1. Adanya perikatan yang tercipta dari perjanjian menimbulkan hubungan hukum sehingga melahirkan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak

yang membuat perjanjian berdasarkan atas keinginan dan kehendak sendiri dari para pihak yang bersangkutan yang mengikatkan diri tersebut; sedangkan

2. Perikatan yang lahir dari undang-undang adalah perikatan yang timbul dikarenakan terdapatnya suatu peristiwa tertentu sehingga melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak yang bersangkutan, tetapi bukan berasal atau merupakan kehendak para pihak yang bersangkutan melainkan telah diatur dan ditentukan oleh undang-undang.

Adapun contoh dari perikatan yang bersumber dari undang-undang ialah dengan kelahiran anak dalam suatu perkawinan maka lahirlah perikatan antara si ayah dan si anak yang sebelumnya telah ditentukan oleh undang-undang, salah satu contohnya terdapat didalam Pasal 298 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “ Tiap-tiap anak, dalam umur berapa pun juga, berwajib menaruh kehormatan dan keseganan terhadap bapak dan ibunya.

Si bapak dan si ibu, keduanya berwajib memelihara dan mendidik sekalian anak mereka yang belum dewasa. Kehilangan hak untuk memangku kekuasaan orang tua atau untuk menjadi wali tak membebaskan mereka dari kewajiban, memberi tunjangan-tunjangan dalam keseimbangan dengan pendapatan mereka, guna membiayai pemeliharaan dan pendidikan itu. Terhadap anak-anak yang telah dewasa, berlakulah ketentuan-ketentuan tercantum dalam bagian ketiga bab ini.”

Di samping perbuatan sesuai hukum terdapat pula perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Perbuatan ini apabila dilakukan seseorang, atas

ketentuan undang-undang terjadi perikatan antara pelaku perbuatan melawan hukum itu dengan orang yang dirugikan akibat perbuatan tersebut seperti ditegaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dengan kata lain tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menimbulkan kewajiban atas pelaku perbuatan yang karena kesalahannya timbul kerugian tersebut untuk memberikan penggantian kerugian. (Subekti, 1979, hal. 2)

Jadi, dari apa yang secara ringkas telah dikemukakan di atas dapat dikatakan bahwa sumber-sumber yang melahirkan perikatan itu meliputi sebagai berikut: (Anwar, 2010, hal. 46)

- a. Perjanjian,
- b. Undang-undang, yang dibedakan menjadi:
  - 1) Perbuatan sesuai hukum
  - 2) Perbuatan melawan hukum

Dalam Nieuw Burgelijk Wetboek (KUH Perdata Baru) Belanda dapat disimpulkan bahwa ada tiga sumber perikatan, yaitu: tindakan-tindakan hukum (*rechtshandelingen*), sumber peraturan perundangan (*wettelijke bronnen*), dan sumber-sumber yang ditunjuk oleh undang-undang (*bronnen waarnaar de wet verwijst*).

Menurut Titik Triwulan Tutik dalam bukunya yang berjudul Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, dari perumusan perjanjian terdapat beberapa unsur perjanjian, antara lain: (Tutik, 2011, hal. 222)

### 1. Pihak pihak

Pihak (subjek) dalam perjanjian adalah para pihak yang terikat dengan didakannya suatu perjanjian. Subjek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Syarat menjadi subjek adalah harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu :

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
- b. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya, dan
- c. Pihak ketiga

### 2. Sifat perjanjian

Unsur yang paling penting dalam perjanjian adalah adanya persetujuan (kesepakatan) antara pihak. Sifat persetujuan dalam suatu perjanjian di sini haruslah tetap, bukan sekedar berunding. Persetujuan itu ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya.

Yang ditawarkan dan dirundingkan tersebut pada umumnya mengenai syarat-syarat dan objek perjanjian. Dengan disetujuinya oleh masing-masing pihak tentang syarat dan objek perjanjian, maka timbullah persetujuan, yang mana persetujuan ini merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian.

### 3. Tujuan Perjanjian

Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan para pihak itu, kebutuhan mana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian

dengan pihak lain. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak larang oleh undang-undang.

#### 4. Prestasi

Dengan adanya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian. Misalnya, pembeli berkewajiban membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

#### 5. Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian perlu ditentukan, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu biasanya berupa akta. Perjanjian itu dapat dibuat lisan, artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh para pihak (itu sudah cukup), kecuali jika para pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis (akta).

#### 6. Syarat Perjanjian

Syarat-syarat tertentu dari perjanjian ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat tersebut biasanya terdiri dari syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok, misalnya mengenai barangnya, harganya dan juga syarat pelengkap atau tambahan, misalnya mengenai cara pembayarannya, cara penyerahannya, dan sebagainya.

## 2. Syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian akan dikatakan sah apabila memenuhi persyaratan; kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang diperbolehkan.

### 1. Kesepakatan

Kesepakatan berasal dari kata sepakat, artinya para pihak yang membuat perjanjian haruslah sepakat, seia-sekata mengenai apa yang diperjanjikan. (Asyhadie & Rahman, 2013, hal. 107)

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikat diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Maka demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

### 2. Kecakapan

Yang dimaksud kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

Adapun orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah sebagai berikut :

#### a. Orang-Orang Yang Belum Dewasa

Orang-orang yang dianggap belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah kawin (Pasal 330 KUH Perdata), tetapi apabila

seseorang berumur di bawah 21 tahun tetapi sudah kawin dianggap telah dewasa menurut hukum.

b. Orang Yang Ditaruh Di Bawah Pengampuan

Orang yang dianggap dibawah pengampuan adalah:

1. Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya

c. Perempuan Yang Telah Kawin

Menurut pasal 1330 ayat (3) KUH Perdata dan Pasal 108 KUH Perdata perempuan yang telah kawin tidak cakap membuat suatu perjanjian.

Lain dari pada itu masih ada orang yang cakap untuk bertindak tetapi tidak berwenang untuk melakukan perjanjian, yaitu suami istri yang dinyatakan tidak berwenang untuk melakukan transaksi jual beli yang satu kepada yang lain (Pasal 1467 KUH Perdata).

3. Suatu Hal Tertentu (adanya objek perjanjian)

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang dan nanti akan ada, misalnya jumlah, jenis dan bentuknya.

Berkaitan dengan hal tersebut benda yang dijadikan objek perjanjian harus memenuhi beberapa ketentuan, yaitu:(Tutik, 2011, hal. 226)

- 1) Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan.
- 2) Barang-barang yang digunakan untuk kepentingan umum antara lain, jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum, dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian,

- 3) Dapat ditentukan jenisnya, Pasal 1334 KUH Perdata menegaskan “suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”
- 4) Barang yang akan datang, Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan “barang yang baru ada pada waktu yang akandatang, dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidaklah diperkenakan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu, dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 169,17, dan 178.”(Hernoko, 2010, hal. 192)
4. Suatu sebab yang halal

Hal ini terdapat didalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”

Maksudnya ialah meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya, yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral, dan kesusilaan.(Soeroso, 2010, hal. 14)

### 3. Asas-Asas Perjanjian

Dalam membuat perjanjian(kontrak) dikenal beberapa asas yang menjadi dasar dalam penyusunan dan pembuatan perjanjian(kontrak). Asas yang dimaksud antara lain :(Thalib, 2016, hal. 25-28)

#### 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak menyatakan setiap individu bebas untuk membuat suatu kontrak/perjanjian sesuai dengan maksud dan keinginannya sepanjang tidak bertentangan dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang tertera dalam pasal 1320 KUH Perdata dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.(Thalib, 2016, hal. 25)

Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak Prancis. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tulisan dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya.

Sebagaimana diketahui Code Civil Perancis mempengaruhi Burgelijk Wetboek Belanda, dan selanjutnya berdasarkan asas konkordasi maka Burgelijk Wetboek Belanda ini di adopsi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.(Suharnoko, 2004, hal. 3)

## 2. Asas Konsensualisme

Dalam hukum perjanjian juga berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme. Perkataan ini berasal dari kata Latin *consensus* yang berarti sepakat. Hal tersebut berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, atau dengan perkataan lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas. Perjanjian ini juga dinamakan perjanjian konsensual.

Tidak berlebihan kiranya kalau disini di ketengahkan apa yang dinamakan perjanjian formil, yaitu perjanjian yang diharuskan secara tertulis seperti perjanjian perdamaian atau dengan akta notaris perjanjian menghibahkan benda tetap. (Soeroso, 2010, hal. 16)

## 3. Asas *pacta sunt servada*

Asas *pacta sunt servada* dalam perjanjian (kontrak) merupakan asas yang mengacu pada ketentuan dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”

Asas tersebut selaras dengan tujuan hukum yakni mewujudkan kepastian hukum. Perjanjian (kontrak) yang telah dibuat oleh para pihak yang bersepakat merupakan hal yang harus dihormati dan dipatuhi oleh para pihak yang bersepakat atau oleh pihak lainnya yang kemudia ikut terlibat dalam pelaksanaan kontrak tersebut, seperti pihak ketiga dan atau hakim berdasarkan ketentuan ini tidak

boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang telah disepakati oleh para pihak.

#### 4. Asas itikad baik

Asas itikad baik dalam perjanjian terdapat didalam Pasal 1338 ayat (3) yang menyatakan bahwa “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Itikad baik (*good faith*) dari para pihak yang terlibat dalam kontrak merupakan salah satu hal yang sulit diukur dengan satu parameter tertentu. Untuk itu itikad baik dari para pihak dalam melaksanakan suatu kesepakatan sebagaimana ditentukan dalam kontrak yang telah disepakati bersama.

Dalam praktik, berdasarkan asas itikad baik hakim memang menggunakan wewenang untuk mencampuri isi perjanjian, sehingga tampaknya itikad baik bukan saja harus ada pada pelaksanaan perjanjian, tetapi juga pada saat dibuatnya atau ditandatanganinya perjanjian.(Suharnoko, 2004, hal. 4)

Asas itikad baik ini, sebenarnya dikenal pula dalam hukum islam, hanya saja tidak disebutkan secara langsung dengan itikad baik, tapi lebih menekankan pada kejujuran. Hal ini dapat dilihat dari dua hadis Rasulullah Saw. yang artinya:

“Sesungguhnya para pedagang itu akan dibangkitkan pada hari kiamat sebagai pendurhaka, kecuali yang bertakwa kepada Allah, berbuat baik dan jujur.” (HR Tirmidzi); dan

“Ada tiga golongan manusia yang tidak akan diperhatikan oleh Allah pada hari kiamat....’Lalu Rasulullah Saw. menyebutkan salah satunya ialah: ‘Orang yang melariskan dagangannya dengan sumpah palsu.’ (HR Muslim dan Ashabus Sunan).(Miru, 2012, hal. 13)

#### 5. Asas kepribadian

Asas kepribadian dalam perjanjian (kontrak) adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan membuat kontrak hanya untuk kepentingan *persoon* itu sendiri.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 1315 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Ini berarti bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian adalah untuk dirinya sendiri.”

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1315 KUH Perdata tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1350 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, perjanjian tidak dapat merugikan pihak ketiga, perjanjian tidak dapat memberikan keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam yang ditentukan dalam Pasal 1317”.

#### 4. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam suatu perjanjian dikenal dengan tiga unsur, yaitu:(Miru, 2012, hal. 50)

1. Unsur esensialia;
2. Unsur naturalia;
3. Unsur aksidentalialia.

Pada hakikatnya ketiga macam unsur dalam perjanjian tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Rumusan pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan

bahwa: “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan,kebiasaan, atau undang-undang.”(Muljadi & Widjaja, 2003, hal. 84)

Pasal ini menentukan bahwa dalam suatu perjanjian,para pihak tidak hanya terikat terhadap apa yang secara tegas disetujui dalam perjanjian tersebut, tetapi juga terikat oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Dengan demikian, yang mengikat para pihak dalam perjanjian adalah:(Muru & Pati, 2011, hal. 79)

- a. Isi perjanjian
- b. Kepatutan
- c. Kebiasaan,dan
- d. Undang-undang.

#### 1. Unsur Esensialia

Dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur esensialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, defenisi, atau pengertian dari suatu perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli dibedakan dari perjanjian tukar menukar,karena jual beli menurut ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”

Sedangkan tukar menukar menurut Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah : “Suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain”.

Dengan rumusan Pasal 1457 dan Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat kita ketahui bahwa jual beli dibedakan dari tukar menukar dalam wujud pembayaran harga. Selain itu dapat dikatakan bahwa seluruh ketentuan mengenai jual beli, yang berhubungan dengan penyerahan kebendaan yang dijual atau dipertukarkan adalah sama. Hal ini dapat dilihat dari rumusan Pasal 1542 dan Pasal 1546 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “segala sesuatu yang dapat dijual, dapat pula jadi pokok perjanjian tukar-menukar.”(Pasal 1542),”untuk lain-lainnya, aturan-aturana tentang perjanjian jual beli berlaku terhadap perjanjian tukar-menukar.”(Pasal 1546).

Jadi jelas bahwa unsur *esensialia* adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak. Dan oleh karena itu maka unsur *esensialia* ini pula menjadi pembeda antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Semua perjanjian yang disebut dengan perjanjian bernama yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai unsur *esensialia* yang berbeda satu dengan yang lainnya, dan karenanya memiliki karakteristik tersendiri, yang berbeda satu dengan yang lainnya.

Seperti telah disinggung diatas, bahwa dalam praktik dunia usaha dewasa ini berkembang demikian banyak perjanjian diluar yang diatur dialam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dari sekian banyak perjanjian yang diatur di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang acapkali disebut dengan perjanjian tidak bernama tersebut, dalam pandangan penulis dapat digolongkan ke dalam tiga golongan besar:

- 1) Perjanjian yang secara prinsip masih mengandung unsur *esensialia* dari salah satu perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya perjanjian pemberian kredit oleh perbankan, yang mengandung unsur-unsur esensialia dari perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terhadap jenis perjanjian ini, maka tentunya ketentua yng berlaku dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sejauh ketentuan tersebut tidak boleh disimpangi dan atau mengandung ketentuan-ketentuan yang tidak diatur secara khusus atau berbeda oleh para pihak, adalah mengikat bagi para pihak
- 2) Perjanjian yang mengandung kombinasi dari unsur-unsur esensialia dari dua atau lebih perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya perjanjian sewa beli, yang mengandung baik unsur-unsur esensialia jual beli yang diatur dalam Bab V Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maupun sewa menyewa yang diatur dalam bab VII kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Untuk perjanjian-perjanjian jenis ini, maka kita harus jeli untuk melihat unsur *esensialia* mana yang paling dominan, dan yang sebenarnya menjadi tujuan diadakannya perjanjian ini, untuk kemudian

dapat menentukan secara pasti ketentuan-ketentuan memaksa mana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dapat dan harus diterapkan untuk tiap-tiap perjanjian, serta ketentuan mana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang boleh disimpangi serta diatur secara berbeda oleh para pihak. Dalam perjanjian sewa misalnya, tujuan para pihak adalah untuk mengadakan jual beli, namun demikian karena pembayaran dilakukan secara cicilan, maka saat peralihan hak milik atas kebendaan yang disewa beli baru dilaksanakan pada saat pihak yang menyewa beli melakukan pembayaran sewa beli terakhir. Jadi yang berbeda di sini adalah saat peralihan hak milik.

- 3) Perjanjian yang sama sekali tidak mengandung unsur-unsur esensialia dari perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seperti misalnya perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi atau yang lebih populer dengan nama Financial Lease. Meskipun dalam perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi ini, diatur mengenai sewa menyewa, dan opsi untuk membeli kebendaan yang disewa guna usahakan dengan hak opsi, namun jika dilihat dari sifat transaksi sewa guna usaha secara keseluruhan, transaksi ini tidak mengandung unsur sewa menyewa maupun jual beli, melainkan lebih merupakan suatu bentuk pembiayaan diluar lembaga perbankan. Jadi dalam hal ini harus dapat ditentukan terlebih dahulu unsur-unsur esensialia dari perjanjian ini, baru kemudian dapat kita kembangkan untuk mencari dan menentukan secara tepat kapan wanprestasi tersebut, serta bagaimana

menegakkan kembali kewajiban debitor yang sebenarnya terhadap kreditor tanpa merugikan kepentingan kantor.

## 2. Unsur Naturalia dalam Perjanjian

Unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur esensialia jual beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cata tersembunyi. Ketentuan ini tidak dapat disimpangi oleh para pihak, karena sifat dari jual beli menghendaki hal yang demikian. Masyarakat tidak akan mentolelir suatu bentuk jual beli, dimana penjual tidak mau menanggung cacat-cacat tersembunyi dari kebendaan yang dijual olehnya. Dalam hal ini, maka berlakulah ketentuan dari Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

Dalam perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi. Sebagai suatu bentuk perjanjian, unsur-unsur esensialianya berada diluar perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perjanjian yang mengatur mengenai sewa guna usaha dengan hak opsi dapat menyimpangi ketentuan yang mewajibkan pemberi sewa guna usaha dengan hak opsi untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi, meskipun dalam perjanjian

sewa guna dengan hak opsi tersebut diatur pula opsi untuk membeli dari pihak penyewa guna usaha dengan hak opsi.

### 3. Unsur Aksidentalialia dalam Perjanjian

Unsur aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak. Misalnya dalam jual beli adalah ketentuan mengenai tempat dan saat penyerahan kebendaan yang dijual atau dibeli.

Dalam kaitannya dengan klausula baku yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Perlindungan Konsumen No.8 Tahun 1999, yang telah diberikan di atas, dapat pula dikemukakan bahwa klausula baku yang ditetapkan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tersebut adalah ketentuan yang merupakan unsur aksidentalialia dalam tiap-tiap perjanjian penjualan barang dan atau penyerahan jasa dan atau hubungan hukum pelaku usaha-konsumen sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tersebut.(Muljadi & Widjaja, 2010, hal. 85-90)

### 5. Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Dalam Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata, suatu perjanjian memiliki 14 (empat belas) jenis, diantaranya adalah :(Tutik, 2011, hal. 230-234)

### 1) Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Contoh dari perjanjian timbal balik antara lain:

- a) Perjanjian jual beli (*koop en verkoop*), yaitu suatu persetujuan antara dua pihak, dimana pihak ke satu berjanji akan menyerahkan suatu barang dan pihak kedua akan membayar harga yang telah disetujui. Syarat-syarat jual beli ialah: (1) harus antara mata uang dan barang; (2) barang yang dijual adalah milik sendiri; dan (3) jual beli bukan antara suami-istri yang masih dalam ikatan perkawinan.
- b) Perjanjian tukar-menukar (*Ruil*, KUH Perdata Pasal 1541 dan seterusnya), yaitu suatu perjanjian antara dua pihak, dimana pihak satu akan menyerahkan suatu barang begitupun dengan pihak lainnya;
- c) Perjanjian sewa menyewa (*Huur en verhuur*, KUH Perdata Pasal 1548 dan seterusnya), yaitu suatu perjanjian dimana pihak I (yang menyewakan) memberi izin dalam waktu tertentu kepada pihak II (si penyewa) untuk menggunakan barangnya dengan kewajiban pihak II membayar sejumlah uang sewanya.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah dan lainnya. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi objek perikatan, dan pihak lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu.

## 2) Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Atas beban

Perjanjian percuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi pemberi sendiri. Dengan demikian, pada perjanjian ini hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah.

Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasi dapat berupa kewajiban pihak lain, ataupun pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan). Misalnya, X menyanggupi memberikan kepada Y sejumlah uang, jika Y menyerah-lepaskan suatu barang tertentu kepada X.

## 3) Perjanjian Bernama (Benoemd) dan Tidak Bernama (Onbenoemde Overeenkomst)

Perjanjian bernama termasuk dalam perjanjian khusus, yaitu perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya, bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Misalnya, jual beli, sewa menyewa, dan lainnya. Perjanjian bernama jumlahnya terbatas dan diatur dalam Bab V sampai Bab XVIII KUH Perdata.

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas dan nama disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerja sama, perjanjian

pemasaran, perjanjian pengelolaan, dan lainnya. Perjanjian tidak bernama tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi lahirnya di dalam masyarakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

Tidak selalu dengan pasti untuk menyatakan apakah suatu perjanjian itu merupakan perjanjian bernama atau tidak bernama, karena ada perjanjian-perjanjian yang mengandung berbagai unsur sehingga sulit mengklasifikasikan.

#### 4) Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligator

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligator.

Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan. Artinya, sejak terjadi perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang.

Pentingnya pembedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan sebagai realisasi perjanjian, dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

#### 5) Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Rill

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana diantara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH Perdata perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUH Perdata).

Perjanjian riil adalah perjanjian di samping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya. Misalnya, jual beli barang bergerak (Pasal 1754 KUH Perdata), perjanjian penitipan (Pasal 1694 KUH Perdata), pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata), dan Lain-lain. Perbedaan antara perjanjian konsensual dan riil ini adalah sisa dari hukum Romawi yang untuk perjanjian-perjanjian tertentu diambil alih oleh Hukum Perdata (BW).

#### 6) Perjanjian Publik

Perjanjian publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya di kuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Di antara keduanya terdapat hubungan atasan dan bawahan. Jadi tidak berada dalam kedudukan yang sama, misalnya perjanjian ikatan dinas.

#### 7) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa) tapi juga menyajikan makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan. Terhadap perjanjian campuran itu ada berbagai paham. *Pertama*, bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada. *Kedua*, ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan.

Dalam Hukum Perikatan bentuk perjanjian dapat juga dibedakan menjadi dua macam, yaitu : *Pertama*, Perjanjian Tak Tertulis/Lisan, yaitu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak) dan

*Kedua*, Perjanjian Tertulis, yaitu suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan meliputi (1) Perjanjian di bawah tangan, yaitu perjanjian yang hanya ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja, (2) Perjanjian dengan saksi notaris, yaitu perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan dan dilegalisasi oleh notaris, dan (3) Perjanjian yang dibuat dihadapan notaris, yaitu perjanjian dalam bentuk akta notaris.

#### **6. Berakhirnya Perjanjian**

Berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata, berakhirnya atau hapusnya perjanjian karena hal-hal sebagai berikut:

##### **1. Pembayaran**

Pembayaran yaitu jika kewajibannya terhadap perikatan itu telah dipenuhi(Pasal 1382 KUH Perdata). Pembayaran yang dimaksud pada bagian ini berbeda dari istilah pembayaran yang dipergunakan dalam percakapan sehari-hari, karena pembayaran dalam pengertian sehari-hari harus dilakukan dengan menyerahkan uang sedangkan menyerahkan barang selain uang tidak disebut sebagai pembayaran, tetapi pada bagian ini yang dimaksud dengan pembayaran adalah segala bentuk pemenuhan prestasi. (Soeroso, 2010, hal. 29)

Yang dimaksud dari pembayaran dari segi bentuk pemenuhan prestasi ialah setiap tindakan, pemenuhan prestasi, walaupun bagaimanapun sifat dari prestasi itu baik penyerahan barang oleh penjual, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu .

Pada umumnya, dengan dilakukannya pembayaran, perikatan menjadi hapus, tetapi adakalanya bahwa perikatannya tetap ada dan pihak ketiga menggantikan kedudukan kreditor semula (subrogasi, Pasal 1400 KUH Perdata).

Dalam subrogasi, apabila pihak ketiga melunasi utang seorang debitor kepada kreditornya yang asli, maka lenyaplah hubungan hukum antara debitor, dengan kreditor asli. Dengan pembayaran itu maka perikatan itu sendiri tidak lenyap, tetapi yang terjadi adalah pergeseran kedudukan kreditor kepada orang lain. Subrogasi dapat lahir karena perjanjian maupun karena undang-undang. Subrogasi karena perjanjian terjadi antara kreditor dengan pihak ketiga atau debitor dengan pihak ketiga. (Tutik, 2011, hal. 245)

## 2. Penawaran Pembayaran Tunai, Diikuti Oleh Penyimpanan Atau Penitipan

Apabila seorang kreditor menolak pembayaran yang dilakukan oleh debitor, debitor dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas uangnya, dan jika kreditor masih menolak, debitor dapat menitipkan uang atau barangnya di pengadilan .

Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan uang atau barang di pengadilan, membebaskan debitor dan berlaku baginya sebagai pembayaran asal penawaran itu di lakukan berdasarkan undang-undang, dan apa yang dititipkan itu merupakan atas tanggungan si kreditor.

## 3. Pembaruan Utang

Pembaruan utang pada dasarnya merupakan penggantian objek atau subjek kontrak lama dengan objek atau subjek kontrak yang baru. Hal ini terdapat

didalam Pasal 1434 sampai dengan Pasal 1424 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### 4. Perjumpaan Utang Atau Kompensasi

Perjumpaan utang atau kompensasi ini terjadi jika antara dua pihak saling berutang antara satu dan yang lain sehingga apabila utang tersebut masing-masing diperhitungkan dan sama nilainya, kedua belah pihak akan bebas dari utangnya.

Perjumpaan utang ini terjadi secara hukum walaupun hal ini tidak diketahui oleh si debitur. Perjumpaan ini hanya dapat terjadi jika utang tersebut berupa utang atau barang habis karena pemakaian yang sama jenisnya serta dapat ditetapkan dan jatuh tempo.

Walaupun telah disebutkan bahwa utang tersebut harus sudah jatuh tempo untuk dapat dijumpakan, namun dalam hal terjadi penundaan pembayaran, tetap saja dapat dilakukan perjumpaan utang.

#### 5. Percampurang Utang

Apabila kedudukan kreditor dan debitor berkumpul pada satu orang, utang tersebut hapus demi hukum. Dengan demikian, percampuran utang tersebut juga dengan sendirinya menghapuskan tanggung jawab penanggung utang. Namun sebliknya, apabila percampuran utang terjadi pada penanggung utang, tidak dengan sendirinya menghapuskan utang pokok. Demikian pula percampuran utang terhadap salah seorang dari piutang tanggung-menanggung tersebut tidak dengan sendirinya menghapuskan utang kawan-kawan berutangnya.

## 6. Pembebasan Utang

Pembebasan utang bagi kreditor tidak dapat dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan, karena jangana sampai utang tersebut sudah cukup lama tidak ditagih, debitur menyangka bahwa terjadi pembebasan utang. Dengan pengembalian sepucuk tanda piutang asli secara sukarela oleh kreditor, maka, hal itu sudah merupakan suatu bukti tentang pembebasan utangnya bahkan terhadap orang lain yang turut berutang secara tanggung-menanggung. Mengenai pembebasan utang juga terdapat didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni didalam Pasal 1438 sampai dengan Pasal 1443.

## 7. Musnahnya Barang Yang Terutang

Jika suatu barang tertentu yang dijadikan objek perjanjian musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, hapuslah perikatannya, kecuali kalau hal tersebut terjadi karena kesalahan debitur atau debitur telah lalai menyerahkan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Walaupun debitur lalai menyerahkan objek perjanjian tersebut, asal tidak menanggung kejadian-kejadian tidak terduga tetap juga dapat dibebaskan, jika barang tersebut akan tetap musnah dengan cara yang sama di tangan kreditor seandainya objek perjanjian tersebut diserahkan tepat waktu.

## 8. Kebatalan atau Pembatalan

Kebatalan atau batal demi hukum suatu kontrak terjadi jika perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya kontrak, yaitu “suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”. Jadi, apabila kontrak itu objeknya tidak jelas

atau bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan, maka kontrak tersebut batal demi hukum.

Pembatalan kontrak sangat terkait dengan pihak yang melakukan kontrak, dalam arti apabila pihak yang melakukan kontrak tersebut tidak cakap menurut hukum, baik itu karena belum cukup umur 21 tahun atau karena di bawah pengampuan, kontrak tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang tidak cakap tersebut, yaitu apakah diwakili oleh wali atau pengampunya, atau setelah dia sudah berumur 21 tahun atau sudah tidak di bawah pengampuan.

Walaupun terdapat ketentuan sebagaimana disebutkan di atas, ketentuan tersebut tidak berlaku dalam hal perikatan tersebut diterbitkan dari suatu kejahatan atau pelanggaran atau dari suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, demikian pula dalam hal perjanjian yang dilakukan oleh di bawah umur dalam perjanjian perkawinan dan perjanjian perburuhan, meskipun tetap memperhatikan ketentuan yang terkait dengan perkawinan dan perburuhan tersebut. akibat hukum yang timbul dalam pembatalan perjanjian hibah terdiri dari beberapa unsur, yakni :

1. Jika hibah yang diberikan oleh pemberi hibah semasa hidupnya melanggar legitieme portie ahli waris legitimaris sesuai denganketentuan dalam Pasal 913 KUHPerdara.
2. Jika hibah diberikan oleh si pemberi hibah kepada si penerima hibah atau pihak yang dilarang menurut Undang-Undang sesuai denganketentuan Pasal 1676 KUHPerdara.

3. Hibah yang telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1688 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan kecuali dalam hal-hal yang tercantum dalam Pasal 1688 KUHPerdata, yaitu:

- a. Karena tidak dipenuhinya syarat-syarat penghibahan oleh si penerima hibah.
- b. Apabila si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan suatu usaha kejahatan. Misalnya: pembunuhan, penipuan, kejahatan atas diri si penghibah.
- c. Apabila si penerima hibah menolak memberikan nafkah atas diri si penghibah, saat penghibah itu jatuh miskin.”(Suraida, 2018)

Demikian halnya apabila orang yang belum dewasa telah diwakili oleh walinya atau orang yang di bawah pengampuan telah diwakili oleh pengampunya untuk keperluan atau kemanfaatan anak yang di bawah umur atau orang yang di bawah pengampuan tersebut, dianggaplah ia melakukan perjanjian dalam keadaan cakap, sehingga apabila ia akan menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialami, ia hanya dapat menuntut kepada walinya atau pengampunya, jika ada alasan untuk itu.

Di samping karena kebelumdewasaan atau karena di bawah pengampuan, pihak yang melakukan perjanjian juga dapat meminta pembatalan perjanjian atau kontraknya jika kontraknya tersebut dibuat karena adanya paksaan, kekhilafan/kesesatan, atau penipuan. Hal ini berarti bahwa pembatalan kontrak itu berakibat dipulihkannya keadaan sebagaimana sebelum terjadinya kontrak.

Pembatalan perjanjian dan pengambilan kepada keadaan semula bagi orang yang tidak cakap melakukan kontrak hanya dapat dilakukan selama barang tersebut masih ada pada pihak lawan atau pihak lawan tersebut telah memperoleh manfaat darinya atau berguna bagi kepentingannya.

Pembatalan kontrak sebagaimana disebutkan di atas, dapat pula disertai dengan tuntutan penggantian biaya rugi dan bunga jika ada alasan untuk itu.

Waktu pembatalan perjanjian dengan alasan-alasan sebagaimana telah disebutkan di atas adalah 5 (lima) tahun yang di hitung berdasarkan

- a. Dalam hal kebelumdewasaan, dihitung sejak atua tanggal kedewasaan;
- b. Dalam hal pengampuan, dihitung sejak pencabutan pengampuan
- c. Dalam hal paksaan, sejak paksaan itu berakhir
- d. Dalam hal kekhilfan, sejak diketahuinya kekhilafan itu
- e. Dalam hal penipuan, sejak diketahuinya penipuan itu
- f. Dalam hal perbuatan debitur yang merugikan kreditor, sejak adanya kesadaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada.

Jangka waktu sebagaimana disebutkan di atas hanya berlaku sebagai alasan tuntutan pembatalan, tetapi dalam hal di ajukan sebagai pembelaan atau tangkisan tentang adanya pembatalan, tidak dibatasi oleh jangka waktu.

Jangka waktu itu untuk mengajukan gugatan pembatalan sebagaimana disebutkan di atas akan gugur manakala pihak yang mengetahuinya adanya alasan untuk membatalkan kontranya tersebut tidak menggunakan haknya untuk mengajukan pembatalan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut.

## 9. Berlakunya Syarat Batal

Hapusnya perikatan yang diakibatkan oleh berlakunya syarat batal berlaku jika kontrak yang dibuat oleh para pihak dibuat dengan syarat tagguh atau syarat batal. Karena apabila kontrak tersebut dibuat dengan syarat tagguh dan ternyata syarat yang dijadikan syarat penangguhan tersebut tidak terpenuhi, kontrak tersebut dengan sendirinya batal.

Demikian pula kontrak yang dibuat dengan syarat batal, apabila syarat batal tersebut terpenuhi, kontrak tersebut dengan sendirinya telah batal yang berarti mengakibatkan hapusnya kontrak tersebut.

## 10. Daluwarsa

Daluwarsa atau lewat waktu juga dapat mengakibatkan hapusnya kontrak antara para pihak. Hal ini diatur dalam BW Pasal 1967 dan seterusnya.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hibah Dibawah Tangan Terhadap Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara.**

### **1. Pengertian Hibah**

Hibah berdasarkan KUH Perdata sebetulnya masuk dalam buku III dari KUH Perdata tentang Hukum perikatan dan merupakan salah satu jenis perjanjian. Namun karena hibah merupakan suatu jenis perjanjian sepihak, dan objek yang dihibahkan adalah harta kekayaan atau benda (kebendaan), maka pembahasan mengenai hibah dimasukkan dalam bagian hukum kebendaan.

Di masa dulu pemberian tanah hibah masih kurang sekali yang membuat akta hibah di karenakan adanya sikap saling percaya dan mengutamakan prinsip-

prinsip saling kekeluargaan. Namun, dimasa sekarang penyebab utama masyarakat tidak membuat akta hibah ialah karena kebanyakan dari masyarakat memandang bahwa membuat akta hibah itu memerlukan waktu yang lama, membutuhkan dana yang besar, dan repot dalam pengurusannya. Sehingga, dapat memicu terjadinya konflik mengenai tanah.(S N. H., Tinjauan Hukum Tanah Hibah Yang Disengketakan Akibat Tidak Adanya Bukti Akta Hibah Di Dusun Pattiroang, 2017)

Penghibahan adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang menerima barang itu. Perjanjian hibah diatur dalam Paasal 1666 s.d. Pasal 1693 KUH Perdata.

Mengenai ketentuan-ketentuan umum tentang hibah terdapat didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut :

Pasal 1666

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat di tarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan di penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.”

Pasal 1667

“Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal.”

#### Pasal 1668

“Si penghibah tidak boleh memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, hibah yang semacam itu, sekadar mengenai benda tersebut, dianggap batal.”

#### Pasal 1669

“Adalah diperbolehkan kepada si penghibah untu memperjanjikan bahwa ia tetap memiliki kenikmatan atau nikmat hasil benda-benda yang dihibahkan, baik benda-benda bergerak maupun benda-benda tak bergerak atau bahwa ia dapat memberikan kenikmatan atau nikmat hasil tersebut kepada seorang lain, dalam hal mana harus diperhatikan ketentuan-ketentuan dari bab kesepuluh Buku kedua Kitab Undang-undang ini.”

#### Pasal 1670

“Suatu hibah adalah batal, jika dibuat dengan syarat bahwa si penerima hibah akan melunasi utang-utang atau beban-beban lain, selain yang dinyatakan dengan tegas di dalam akta hibah sendiri atau di dalam suatu daftar yang ditempelkan padanya.”

#### Pasal 1671

“Si penghibah boleh memperjanjian bahwa ia akan memakai sejumlah uang dari benda-benda yang dihibahkan. Jika ia meninggal dengan tidak memakai jumlah uang tersebut, maka apa yang dihibahkan tetap untuk seluruhnya pada si penerima hibah.”

#### Pasal 1672

“Si penghibah dapat memperjanjikan bahwa ia tetap berhak mengambil kembali benda-benda yang telah diberikannya, baik dalam halnya si penerima hibah sendiri, maupun dalam halnya si penerima hibah beserta turunan-turunannya akan meninggal lebih dahulu daripada si penghibah, tetapi ini tidak dapat diperjanjikan salin hanya untuk penetingan si penghibah sendiri.”

#### Pasal 1673

“Akibat dari hak untuk mengambil kembali ialah bahwa segala pengasingan benda-benda yang telah dihibahkan di batalkan, sedangkan benda-benda itu kembali kepada si penghibah, bebas dari segala beban dan hipotik yang telah diletakkan di atasnya sejak saat penghibahan.”

#### Pasal 1674

“Jika terjadi sutau penghukuman untuk menyerahkan suatu barang, yang telah dihibahkan, kepada seorang lain, maka si penghibah tidak diwajibkan menanggung.”

Berdasarkan penjabaran diatas, dapat di simpulkan sunsur-unsur pengertian hibah :

- a. Hibah merupakan perjanjian yang dilakukan secara sepihak, serta cuma-cuma, artinya pihak penerima hibah memiliki kontra prestasi
- b. Objek dari perjanjian hibah ialah segala bentuk harta benda milik pihak pemberi hibah, baik itu berwujud, tidak berwujud, benda tetap, benda bergerak, maupun segala macam piutang penghibah.

- c. Dalam perjanjian hibah, pihak pemberi hibah mempunyai niat untuk memberi harta benda miliknya dengan tujuan keuntungan pihak penerima hibah.
- d. Hibah yang telah dilaksanakan tidak dapat ditarik kembali.
- e. Pelaksanaan hibah harus dilakukan pada saat pihak pemberi hibah masih hidup.
- f. Hibah terhadap benda tidak bergerak(tanah) harus dilakukan dengan akta notaris.

## 2. Subjek dan Objek Hibah

Pihak yang terkait dalam hibah adalah penghibah (pemberi hibah) dan yang menerima hibah (penerima hibah). Karena menurut KUH Perdata Hibah merupakan salah satu jenis perjanjian, maka syaratsahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata tentu saja harus berlaku, yakni:(Asyhadie, 2018, hal. 215)

- a. Kesepakatan
- b. Kecakapan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Sebab yang halal

Syarat (1) dan (2) merupakan syarat subjektif yang kalau tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan syarat (3) dan (4) merupakan syarat objektif yang kalau tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Pada prinsipnya, setiap orang dapat menjadi subjek dari persetujuan hibah, kecuali orang dewasa tetapi tidak mampu berbuat (gila), anak-anak dibawah umur, anak dibawah umur dianggap tidak kuasa memberi hibah, mereka dianggap belum mampu untuk melakukan perjanjian ataupun termasuk hibah, serta penghibahan yang dilakukan antara suami dan istri, suami dan istri tidak boleh menjadi subjek persetujuan hibah. Karena pemberian hibah antara suami istri yang terkait dalam perkawinan adalah terlarang. Maksud pelarangan ini jelas, untuk melindungi pihak ketiga yang mempunyai tagihan kepada salah seorang di antara suami istri tersebut.

Di samping itu, dalam beberapa ketentuan KUH Perdata disebutkan syarat adanya perjanjian hibah, yaitu;

- a. Perjanjian hibah hanya dapat dilakukan antara orang yang masih hidup (Pasal 1666 ayat (2) KUH Perdata)
- b. Perjanjian hibah hanya dibolehkan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan terjadi (Pasal 1667 KUH Perdata); dan
- c. Perjanjian hibah harus dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUH Perdata).

Pada prinsipnya perjanjian hibaah tidak dapat dicabut dan dibatalkan oleh pemberi hibah, namun ada tiga pengecualiannya, yaitu :(Asyhadie, 2018, hal. 217)

- a. Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dapat dipenuhi oleh penerima hibah

- b. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah (pemberi hibah); dan
- c. Jika penerima hibah jatuh miskin, sedangkan penerima hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya (Pasal 1688 KUH Perdata)

Objek hibah merupakan benda atau barang yang diperjanjikan untuk diberikan atau diserahkan secara cuma-cuma di dalam perjanjian hibah. Menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata barang dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Barang Tidak Bergerak

Berdasarkan Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa kebendaan tidak bergerak adalah :

- a. Tanah perkarangan dan apa yang didirikan di atasnya.
- b. Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510.
- c. Pohon-pohon dan tanaman ladang, yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah-buah pohon yang belum dipetik, demikianpun barang-barang tambang seperti: batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama benda-benda itu belum terpisah dan di gali dari tanah,
- d. Kayu tebang dari kehutan-hutan dan kayu dari pohon-pohon yang berbatang tinggi, selama kayu-kayuan itu belum dipotong.
- e. Pipa-pipa dan got-got yang diperuntukkan guna menyalurkan air dari rumah atau perkarangan, dan pada umumnya segala apa yang tertancap dalam perkarangan atau terpaku dalam bangunan rumah.

## 2. Barang Bergerak

Barang bergerak merupakan benda yang menurut “sifatnya” bergerak dalam arti benda itu dapat dipindah atau dipindahkan dari satu tempat ke tempat yang lainnya (Tutik, 2011, hal. 147), tanpa mengubah wujud, bentuk dan kegunaan bagi benda tersebut sebagai satu kesatuan, adapun benda bergerak yang tidak berwujud yakni segala hak atau penagihan atas barang tidak bergerak.

## 3. Cara-cara Hibah

Dalam KUH Perdata ditentukan bahwa hibah boleh dilakukan di depan notaris dengan suatu akta, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687 KUH Perdata yang menyangkut penghibahan terhadap benda-benda bergerak. Jika ketentuan penghibahan yang harus dilakukan di depan notaris ini tidak diindahkan maka penghibahan tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Hibah yang diberikan kepada seorang wanita yang masih bersuami tidak diterima, sedangkan hibah kepada anak-anak di bawah umur yang masih berada di bawah kekuasaan orangtua, harus diterima oleh orang yang menjalankan kekuasaan orangtua itu. Hibah kepada anak-anak di bawah umur yang masih di bawah perwalian atau kepada orang yang ada di bawah pengampuan, harus diterima oleh wali atau pengampunya yang telah diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

## 4. Pencabutan dan Pembatalan Hibah

Adapun barang yang sudah dihibahkan tidak boleh diminta kembali kecuali hibah orangtua kepada anaknya yang diriwayatkan dari Ibnu Umar dan Ibnu Abbas r.a , Nabi Saw. bersabda, yang artinya : “Haram bagi seorang Muslim

memberi sesuatu kepada orang lain kemudian memintanya kembali, kecuali pembayaran ayah kepada anaknya.”

Menurut KUH Perdata suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut :(Asyhadie, 2018, hal. 222)

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

#### **5. Perjanjian Hibah Dibawah Tangan**

Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Didalam sebuah perjanjian terdapat perjanjian yang tertulis maupun lisan, dalam hal perjanjian tertulis terdapat perjanjian yang ditulis diatas sebuah kertas yang dilakukan tanpa dihadapan pejabat yang berwenang (perjanjian di bawah tangan), maupun dihadapan pejabat yang berwenang yang tertuang didalam sebuah akta (akta autentik)

Keistimewaan akta autentik adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna, artinya apabila seseorang mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di

dalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Didalam perjanjian dibawah tangan, perjanjian tersebut dibuat oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi. Pasal 1875 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.”

Dari apa yang terurai diatas maka dengan singkat dapat diketahui bahwa pokok-pokok perbedaan antara akta autentik dan perjanjian di bawah tangan adalah sebagai berikut.(Soeroso, 2010, hal. 7-9)

Akta autentik (Pasal 1868 KUH Perdata):

- a) Akta autentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang.
- b) Harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang

- c) Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, dan dasar hukumnya
- d) Kalau kebenarannya disangkal, maka si penyangkal harus membuktikan ketidakbenarannya.

Adapun perjanjian dibawah tangan:

- a) Tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas
- b) Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan
- c) Apabila diakui oleh penanda tangan atau tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta autentik
- d) Tetapi bila kebenarannya disangkal, maka pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti atau saksi-saksi).

Perjanjian hibah di bawah tangan merupakan hibah yang dilaksanakan tanpa adanya akta autentik atau dilakukan hanya di bawah tangan, dalam hukum perdata hibah haruslah dilakukan dengan suatu akta notaris, terdapat didalam Pasal 1682 yang berbunyi “Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam pasal 1687, dapat atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu.”

Namun tidak semua hibah wajib di lakukan dengan akta autentik, ada beberapa hibah yang tidak memerlukan akta autentik seperti benda bergerak yakni hadiah berupa barang misalnya komputer, perabotan rumah tangga dan lainnya,

dalam hal hibah yang wajib dilakukan dengan akta autentik ialah hibah terhadap benda tidak bergerak seperti tanah.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### **A. Kedudukan Perjanjian Hibah Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara Yang Dilakukan Di Bawah Tangan.**

Perjanjian menurut KUHPerdota Pasal 1313 adalah “Suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Sepanjang perjanjian itu dilakukan dengan tidak melanggar undang-undang maka perjanjian itu adalah sah. Hal ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdota mengenai syarat sahnya sebuah perjanjian yang harus dipenuhi.

Namun di dalam KUHPerdota disana tidak dijelaskan mau memilih dibuat dalam bentuk perjanjian seperti apa, baik secara tertulis maupun lisan dikarenakan adanya kebebasan bagi para pihak untuk mengikatkan dirinya ke dalam suatu perjanjian tersebut.

Dalam hal ini penulis menyebarkan kuesioner kepada responden, adapun jawaban yang diperoleh mengenai bentuk perjanjian hibah dapat dilihat dari tabel dibawah ini:

**Tabel III.I**  
**Perjanjian Hibah Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara**

No	Jawaban	Jumlah	Presentase
1	Secara Tertulis	6	100%
2	Secara Lisan	-	-
	<b>Jumlah</b>	<b>6 orang</b>	<b>100%</b>

Sumber data: data lapangan April 2020

Dari tabel III.1 diatas dapat dilihat 6 (enam) orang, 100% dari presentase menjawab bahwa Perjanjian Hibah Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara dilakukan secara tertulis.

Hal ini juga dijelaskan dari wawancara penulis kepada Bapak M. Taufik Hidayat selaku penerima hibah menjelaskan perjanjian hibah itu sendiri dilakukan secara tertulis dan disaksikan oleh 5 orang. (M. Taufik Hidayat, Bentuk Perjanjian Hibah, 30 April 2020)

Pengertian hibah itu sendiri ialah penyerahan sebuah objek benda milik oleh seseorang ke seseorang lainnya yang mana dilakukan dengan ikhlas dan tulus, contohnya dari orang tua ke anak kandungnya atau anak angkatnya, begitu juga sebaliknya, hibah dari saudara ke saudara lainnya, hibah dari om kepada keponakannya, hibah dari kakek ke cucu, dan yang lainnya, hibah dapat diserahkan oleh siapa saja dan kepada siapa saja.

Dalam hal ini penulis menyebarkan kuesioer kepada responden, adapun jawaban yang diperoleh mengenai pemahaman isi dari perjanjian hibah yang dilaksanakan dapat dilihat dari table dibawah ini:

**Tabel III.2**  
**Tentang Isi Perjanjian Hibah Sebidang Tanah Di Desa Kolam**  
**Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara**

No	Jawaban	Jumlah	Presentase
1	Mengerti	6	100%
2	Cukup Mengerti	-	-
3	Tidak Mengerti	-	-
<b>Jumlah</b>		<b>6 orang</b>	<b>100%</b>

**Sumber data: data lapangan April 2020**

Dari tabel III.2 diatas dapat dilihat 6 (enam) orang, 100% dari presentase menjawab mengerti isi dari perjanjian hibah sebidang tanah di desa kolam kecamatan precut sei tuan sumatera utara, sehingga tida ada yang salah arti dalam hal hibah tersebut.

Hibah juga diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,yaitu :

1. Syarat pemberi hibah yakni haruslah sudah dewasa yakni yang telah mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun atau telah pernah menikah, hal ini terdapat pada pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa. Mereka yang belum dewasa dan tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah perwalian atas dasar dan dengan cara sebagaimana teratur dalam bagian ketiga, keempat, kelima dan keenam bab ini.”
2. Hibah tersebut diberikan ketika pemberi hibah masih hidup, hal ini terdapat pada Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Tidak didalam hubungan perkawinan seperti suami-istri, hal ini terdapat dalam Pasal 1678 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Dilarang adalah penghibahan antara suami istri selama perkawinan. Namun ketentuan ini tidak berlaku terhadap hadiah-hadiah atau pemberian-pemberian benda-benda bergerak yang bertubuh, yang harganya tidak terlalu tinggi mengingat kemampuan si penghibah.”

Selanjutnya berdasarkan hasil kuesioner yang penulis ambil kepada responden tentang syarat pemberian hibah dapat dilihat dari tabel berikut:

**Tabel III.3**  
**Tentang Syarat Pemberian Hibah**

No	Jawaban	Jumlah	Presentase
1	Mengerti	-	
2	Cukup Mengerti	6	100%
3	Tidak Mengerti	-	
	<b>Jumlah</b>	<b>6 orang</b>	<b>100%</b>

**Sumber data: data lapangan April 2020**

Dari tabel III.3 diatas dapat dilihat dari 6 (enam) orang atau 100% dari presentase menjawab cukup mengerti apa saja yang menjadi syarat-syarat pembuatan perjanjian hibah tersebut.

Namun dalam hal ini telah disampaikan kepada Bapak M. Taufik Hidayat selaku penerima hibah menjelaskan cukup mengerti mengenai syarat pemberian hibah secara umum saja. (M. Taufik Hidayat, Syarat Pemberin Hibah, 30 April 2020) .

Syarat hibah itu sendiri haruslah terhadap barang-barang yang telah ada (Pasal 1667 Kuhperdata) dan milik dari si pemberi hibah atau orang yang berhak atas sesuatu barang yang akan di hibahkan, kepemilikan harta benda penghibah harus jelas yaitu pemilik mutlak atas barang yang akan dihibahkan, barang yang dimaksudkan bisa berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak, hibah tidak selalu mengenai tanah, objek dari hibah juga dapat berupa sebuah motor maupun rumah.

Penyerahan objek hibah diawali dengan penyelesaian administrasi, benda-benda bergerak maupun tidak bergerak, apabila yang ingin dihibahkan ialah sebidang tanah maka perlu dinotariskan apabila objek yang ingin dihibahkan itu ialah berupa benda bergerak maka cukup dengan kwitansi seperti motor, apabila objek yang ingin dihibahkan itu merupakan benda tidak bergerak maka wajib ada saksi, apabila objek yang ingin dihibahkan itu berupa benda bergerak tidak wajib disertai saksi dalam pelaksanaannya akan tetapi lebih baik jika memiliki saksi didalamnya untuk memperkuat pembuktian, dikarenakan itu dalam akta terlampirkan nama saksi, melihat minimal saksi dari pejabat untuk dikuatkan bisa saksi dari pihak keluarga misalnya suami menghibahkan sesuatu barang harus diketahui istri bahwa dia menghibahkan kepada seorang anaknya kemenakannya, atau cucunya, istri dijadikan saksi sebagai tanda persetujuan.

Untuk itu berdasarkan hasil kuesioner kepada responden mengenai apa saja objek yang dapat menjadi objek hibah dapat dilihat dari tabel dibawah ini:

**Tabel III.4**  
**Tentang Pemahaman Apa Saja Objek Yang dapat Menjadi Objek Hibah**

No	Jawaban	Jumlah	Presentase
1	Mengetahui	6	100%
2	Tidak Mengetahui	-	-
	<b>Jumlah</b>	<b>6 orang</b>	<b>100%</b>

**Sumber data: data lapangan April 2020**

Dari tabel III.4 diatas yang mengerti benda yang dapat dijadikan objek hibah yaitu 100% menjawab mengetahui dari 6 orang responden.

Dari hasil wawancara penulis dengan bapak M. Taufik Hidayat selaku penerima hibah menjelaskan adapun objek yang bisa dihibahkan boleh barang

bergerak dan tidak bergerak mengenai objek pemberian hibah saya mengerti apa-apa saja yang dapat dijadikan objeknya. Dalam hal ini ibu Rahinun menghibahkan sebidang tanah/rumah menjadi objeknya. (M. Taufik Hidayat, Objek hibah, 30 April 2020).

Sebagaimana yang telah penulis dapatkan dari Surat Pernyataan Penyerahan dan Hibah Sebidang Tanah oleh Ibu Rahinun kepada M. Taufik Hidayat, Ibu Rahinun menyatakan bahwa tanah atau rumahnya yang diserahkan (Hibah) kepada Bapak M. Taufik Hidayat dimana bapak tersebut selaku anak ke 7 dari ibu Rahinun, secara sadar dan masih hidup memberikan sebidang tanah atau rumah yang terletak di Jl. Masjid Desa Kolam yang mana luas tanahnya lebar 13 m, dan panjang 20 m dan sesuai surat yang ada (asli).

Dimana dalam pernyataan surat penyerahan hibah tersebut menjelaskan bahwa ibu Rahinun telah memberikan Hak Kuasa sepenuhnya terhadap Bapak M. Taufik Hidayat. Dan telah menerima sejumlah uang sebesar Rp. 60.000.000,- selama kurang lebih 5 tahun dari Bapak M. Taufik Hidayat kepada Ibu Rahinun berdasarkan kwitansi yang ada sebagai pembuktian pengambilan uang tersebut. Dalam surat pernyataan hibah tersebut menjelaskan tanah/rumah beserta surat tersebut menjadi hak mutlak Bapak M. Taufik Hidayat tanpa adanya tuntutan dikemudian hari oleh siapapun termasuk dari anak saya yang lainnya.

Dalam hal ini tidak dilakukan di hadapan Notaris dan hanya dilakukan dengan syariat islam saja. Berikut penjelasan oleh bapak M. Taufik Hidayat dari

hasil wawancara penulis (M. Taufik Hidayat, Pembuatan Perjanjian Hibah, 30 April 2020)

Pada tanggal 23 Maret 2015, ibu Rahinun menyatakan tanah yang diberikannya (hibah) serta surat-surat (asli) yang mana telah disaksikan oleh Ibu Irlawati, Bapak Irham B, Bapak Rusdi B, Bapak Syaiful Bahri B, dan Kepala Dusun membenarkan hal tersebut. Ibu Rahinun menjelaskan kepada bapak M. Taufik Hidayat diserahkan dan diberikan hak mutlak/penuh untuk mengelolanya tanah/rumah yang dihibahkan kepadanya.

Mengenai kedudukan hibah tersebut termasuk dalam perjanjian dibawah tangan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur mengenai penerimaan hibah yang memiliki hak dan kewajiban yang timbul dalam hibah yang diberikan kepadanya yakni hak tersebut terdapat didalam Pasal 1671 yang berbunyi “Si penghibah boleh memperjanjikan bahwa ia akan memakai sejumlah uang dari benda-benda yang dihibahkan. Jika ia meninggal dengan tidak telah memakai jumlah uang tersebut, maka apa yang dihibahkan tetap untuk seluruhnya pada si penerima hibah.” selanjutnya pemberi hibah memiliki hak dalam menarik benda yang telah diberikannya apabila pihak penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dahulu dari pihak pemberi hibah, dengan syarat sudah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1672 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Adapun kewajiban yang timbul dari peristiwa hibah yakni pada pemberi hibah memiliki kewajiban menyerahkan harta atau benda yang dihibahkannya atau kepada orang yang diberi kuasa untuk itu, sedangkan pada pihak penerima hibah berdasarkan Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

penghibahan merupakan suatu pemberian cuma-cuma, akan tetapi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan kemungkinan kepada pihak penerima hibah untuk melaksanakan suatu kewajiban kepada penerima hibah sebagai berikut :

“Pihak penerima hibah memiliki kewajiban untuk melunasi hutang-hutang penghibah atau benda-benda lain dengan syarat telah dinyatakan tegas didalam akta hibah dan jelas terhadap benda atau beban yang mana,kapan serta kepada siapa hutang atau beban itu harus dilunasi.”

Apabila penerima hibah dalam keadaan jatuh miskin maka pihak penerima hibah diwajibkan memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, karena hibah tersebut akan batal jika penerima hibah menolak memberikan tunjangan nafkah dalam keadaan penghibah jatuh dalam kemiskinan, hal ini terdapat dalam Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam hal ini penulis memberikan kuesioner kepada pihak responden mengenai pesyaratan kewajiban untuk memberikan nafkah kepada pemberi hibah apabila hibah dalam jatuh dalam kemiskinan, hal tersebut telah di jawab oleh responden dengan table sebagai berikut:

**Tabel III.5**

**Tentang Pemberian Nafah Kepada Pemberi Hibah Dari Penerima Hibah**

No	Jawaban	Jumlah	Presentase
1	Mengetahui	6	100%
2	Tidak Mengetahui	-	-
	<b>Jumlah</b>	<b>6 orang</b>	<b>100%</b>

**Sumber data: data lapangan April 2020**

Dari tabel III.5 diatas yang mengetahui nafkah tersebut telah diberikan kepada pemberi hibah yaitu 100% menjawab mngetahui dari 6 (enam) orang responden.

Hal ini telah disampaikan oleh pihak penerima hibah bahwa beliau telah melaksanakan kewajibannya. (M. Taufik Hidayat, Syarat Pemberin Hibah, 30 April 2020) .

Disamping dari pertanyaan kewajiban memberikan nafkah, penulis juga memberikan kuesioner berupa pemahaman yang dapat membatalkan perjanjian hibah tersebut, hal ini penulis gambarkan dengan table berikut:

**Tabel III.6**  
**Tentang Hal Apa Saja Yang Dapat Membatalkan Perjanjian Hibah**

No	Jawaban	Jumlah	Presentase
1	Mengerti	-	
2	Cukup Mengerti	6	100%
3	Tidak Mengerti	-	
	<b>Jumlah</b>	<b>6 orang</b>	<b>100%</b>

**Sumber data: data lapangan April 2020**

Dari tabel III.6 diatas yang mengetahui tentang hal-hal yang dapat membatalkan perjanjian hibah yaitu 100% menjawab cukup mengetahui dari 6 (enam) orang responden.

Selanjutnya mengenai pelaksanaan hibah tidak mesti mendapat pengakuan formal dari negara, karena hal tersebut sudah kuat. Akan tetapi untuk menghindari sengketa atau komplain dari pihak lain maka sebaiknya pelaksanaan hibah tersebut dibuatkan akta hibah yang dibuat oleh Notaris atau PPAT.

Penulis memberikan kuesioner kepada responden dengan menanyakan apakah ada keterlibatan notaris dalam pembuatan perjanjian Hibah ini di buat, hal ini dapat dilihat dari tabel di bawah ini:

**Tabel III.7**  
**Tentang Keterlibatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Hibah**

No	Jawaban	Jumlah	Presentase
1	Ada	-	-
2	Tidak ada	6	100%
	<b>Jumlah</b>	<b>6 orang</b>	<b>100%</b>

**Sumber data: data lapangan April 2020**

Dari tabel III.7 dari tabel diatas yang menjawab tidak ada adalah seluruh responden yaitu berjumlah 6 orang responden atau 100%. Pembuatan perjanjian hibah tersebut tidak melibatkan Notaris.

Dari hasil wawancara penulis dengan bapak M. Taufik Hidayat menjelaskan yang terjadi di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan bahwasanya perjanjian hibah tersebut belum di lakukan dihadapan notaris dan masih berbentuk perjanjian dibawah tangan yang berisikan keterangan pemberi hibah, penerima hibah, objek serta saksi yang berjumlah lebih dari 2 orang, saat ini perjanjian hibah di bawah tangan tersebut belum terjadi sengketa sampai ke tahap peradilan, hanya saja status tanah tersebut belum jelas mengenai kepemilikannya. (M. Taufik Hidayat, Pembuatan Perjanjian Hibah, 30 April 2020)

Dalam hal kepemilikan tanah, apabila terjadi peralihan hak atas tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPA maka harus disertai dengan pendaftaran tanah, hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Jika hak atas tanah yang dihibahkan

telah menjadi hibah wasiat tanpa pelaksana wasiat, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hibah dengan melampirkan :  
(Mustika Sari, Wairocana, & Suyatna, 2017-2018)

- a. Sertifikat hak atas tanah atas nama pewaris, atau apabila hak atas tanah yang dihibahkan belum terdaftar, maka dilampirkan bukti pemilikan tanah atas nama pemberi hibah
- b. Surat kematian pemberi hibah wasiat dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pemberi hibah wasiat tersebut waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan atau instansi yang berwenang.
- c. Surat kuasa tertulis dari penerima hibah apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hibah.
- d. Bukti identitas penerima hibah.
- e. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, dalam hal bea tersebut terhutang.

Kemudian mengenai perjanjian tidak harus dibuat dalam bentuk tertulis saja, lain hal jika telah di tentukan dalam undang-undang misalnya perjanjian yang mengikat kedua belah pihak, dalam proses pembuktian perdata, dan sebagai alat bukti umumnya yang digunakan. Hal ini dikarenakan dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait.

Dari permasalahan yang menyangkut pembuktian, penulis menanyakan kepada responden melalui kuesioner tentang pengetahuan mengenai pemberian hibah dilakukan dibawah tangan yang tidak kuat, adapun jawaban responden dapat dilihat dari tabel dibawah ini:

**Tabel III.8**  
**Tentang Pembuktian Perjanjian Dibawah Tangan**

No	Jawaban	Jumlah	Presentase
1	Mengetahui	-	-
2	Tidak Mengetahui	6	100%
	<b>Jumlah</b>	<b>6 orang</b>	<b>100%</b>

**Sumber data: data lapangan April 2020**

Dari tabel III.8, 6 (enam) responden atau 100% dari persentase menjawab tidak mengetahui. Perjanjian di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian formal, apabila tanda tangan dan pernyataan yang terdapat didalam surat tersebut diakui dan dibenarkan maka surat dibawah tangan tersebut sebenarnya sudah memiliki kekuatan didalam pembuktian.

Hal ini juga tercantum didalam pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “Suatu tulisan di bawah tangan yang di akui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu.”

Hal ini juga disinggung pada yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam putusannya nomor 27 K/AG/2002, yang menyebutkan bahwa seseorang yang

mendalilkan mempunyai hak atas tanah berdasarkan hibah, harus dapat membuktikan kepemilikan atas hibah tersebut sebagaimana dimaksud oleh Pasal 210 ayat (1) KHI dan apabila diperoleh berdasarkan hibah maka segera tanah tersebut dibaliknamakan, atas nama penerima hibah, jika tidak demikian kalau timbul sengketa dikemudian hari, maka status tanah tersebut tetap seperti semula dan apabila pemberi hibah meninggal dunia maka kepemilikan tanah jatuh kepada keluarga pemberi hibah kecuali benar-benar dapat dibuktikan perubahan status kepemilikannya. (S, 2017, hal. 51)

Dalam hal ini apabila suatu saat terjadi sengketa didalamnya dan berlanjut pada tingkat peradilan maka pihak penerima hibah harus dapat membuktikan bahwa benar tanah tersebut adalah hak miliknya melalui pelaksanaan hibah atau benar adanya telah terjadi pelaksanaan hibah, tetapi jika pihak penerima hibah tidak mempunyai kemampuan memberikan bukti secara tertulis dan sah maka secara hukum sebidang tanah milik Almarhumah ibu Rahinun tersebut akan kembali kepada keluarganya.

Dari permasalahan diatas, penulis menyebarkan kuesioner mengenai hal yang dapat mebatalkan perjanjian tersebut, jawaban dari responden yang dapat dilihat dari table dibawah ini: Akan tetapi hal ini berbanding terbalik dalam hukum islam yang mana hibah tersebut memiliki syarat :

1. Ada ijab dan kabul (*shighat*), yaitu segala sesuatu yang dimaksudkan atau diniatkan untuk diserahkan/dihibahkan, misalnya “Si penghibah berkata: “Aku hibahkan rumah ini kepadamu”. Lantas si penerima hibah menjawab: “Aku terima hibahmu”.

2. Ada orang yang memberi (penghibah/wahib)
3. Ada orang yang menerima pemberian (penerima hibah/mauhub)
4. Ada barang/benda yang diberikan (benda yang dihibahkan).

Mengenai orang yang diberi/menerima hibah harus benar-benar ada ada pada waktu hibah dilakukan. Adapun yang dimaksud dengan benar-benar ada ialah orang tersebut (penerima hibah) sudah lahir, jadi ketentuan Pasal 2 KUH Perdata tidak berlaku dalam Hukum Islam,dengan demikian memberi hibah kepada bayi yang masih ada didalam kandungan adalah tidak sah.(Asyhadie, 2018, hal. 219).

Kompilasi Hukum Islam juga memuat substansi hukum penghibahan,tepatnya hal tersebut diatur didalam Pasal 210-214 yaitu :

Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam:

“Orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 harta bendanya kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi untuk di miliki. Harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak dari penghibah”

Pasal 211 Kompilasi Hukum Islam:

“Hibah dan orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai warisan”

Pasal 212 Kompilasi Hukum Islam:

“Hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah orang tua kepada anaknya”.

Pasal 213 Kompilasi Hukum Islam:

“Hibah Yang diberikan pada saat pemberi hibah dalam keadaan sakit yang dekat dengan kematian, maka harus mendapat persetujuan dari ahli warisnya”.

Pasal 214 Kompilasi Hukum Islam

“Warga Negara Indonesia yang berada di negara asing dapat membuat surat hibah di hadapan kosulat atau kedutaan Republik Indonesia setempat sepanjang isinya tidak bertentangan dengan Pasal-Pasal ini”.

Jadi dapat diketahui berdasarkan penjelasan di atas bahwasanya pelaksanaan perjanjian hibah yang terjadi di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan jika mengambil sudut pandang pada aturan islam maka dapat dikatakan kedudukannya adalah sah dikarenakan telah memenuhi syarat dan tidak mewajibkan akta notaris di atasnya akan tetapi jika dilihat dari segi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pelaksanaan hibah tersebut masih belum sempurna dikarenakan belum adanya akta hibah yang dapat menimbulkan konflik kedepannya.

#### **B. Penyebab Terjadinya Hibah Atas Sebidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara Yang Dilakukan Di Bawah Tangan**

Dalam pembuatan pemberian hibah yang dilakukampenulis menguraikan beberapa faktor yang melatarbelakangi terjadinya hibah atas sebidang tanah di desa kolam kecamatan percut sei tuan sumatera utara yang dilakukan di bawah tangan ini setelah melakukan wawancara dengan penerima hibah, diantaranya:

1. Bahwa antara penerima hibah dengan pemberi hibah memiliki hubungan kekeluargaan yang terjalin antara ibu dan anak, yang mana penerima hibah merupakan anak kandung sekaligus ahli waris dari pemberi hibah dan pemberi hibah merupakan ibu kandung dari penerima hibah

2. Bahwa pemberi hibah memberikan hibah berupa sebidang tanah kepada penerima hibah sebagai rasa empati sebagai ganti dari penerimaan nafkah yang dilakukan oleh penerima hibah dikala pemberi hibah dalam masa sulit
3. Prosesi hibah yang dilaksanakan disertai oleh saksi-saksi yang tak lain adalah saudara-saudara kandung penerima hibah serta kepala desa
4. Bahwa hibah tersebut dilakukan pada tahun 2015 dan hibah tersebut terjadi atas keinginan pemberi hibah
5. Hingga saat ini hibah yang dilaksanakan masih tertuang didalam surat keterangan, belum menemukan jaminan kepastian hukum

Proses yang terjadi pada penghibahan antara Ibu Rahinun kepada anak kandungnya yakni Bapak Muhammad Taufik Hidayat telah memenuhi syarat-syarat yang berlaku dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada saat Ibu Rahinun memberikan hibah sebidang tanahnya yang terletak di Desa Kolam seluas 260m<sup>2</sup> kepada Bapak Taufik tertuang didalam surat pernyataan hibah, hal tersebut dilakukan pada saat Ibu rahinun dalam kondisi sehat wal'afiat jasmani dan rohani, dan tidak ada paksaan dari pihak manapun, serta pelaksanaannya disaksikan oleh keluarga Ibu Rahinun.

Adapun saksi yang hadir pada saat pelaksanaannya yaitu Ibu Irawati selaku anak pertama dari Ibu Rahinun yang pada saat itu bertempat tinggal disamping ibu Rahinun, saksi kedua yakni Bapak Irham selaku anak ke dua dari Ibu Rahinun yang berdomisili masih dalam lingkungan Desa Kolam, saksi ketiga yakni Bapak Rusli selaku anak ke empat dari Ibu Rahinun yang berdomisili di

Pekanbaru, saksi ke empat yakni Bapak Syaiful Bahri selaku anak ke 7 dari Ibu Rahinun, dan saksi terakhir yaitu bapak kepala dusun desa kolam itu sendiri.

Surat pernyataan mengenai hibah tersebut terjadi pada tahun 2015 bulan maret, Ibu Rahinun memberikan tanda tangan serta menyertakan saksi yang tak lain adalah anak-anak beliau sendiri.

Dalam hal ini penulis menyebarkan kuesioner mengenai pembuatan akta hibah dapat dilakukan dihadapan pejabat PPAT/Notaris didalam pelaksanaan perjanjian hibah tersebut, dan pihak responden menjawab dengan bentuk tabel sebagai berikut:

**Tabel III.9**  
**Tentang Pembuatan Akta Hibah Dihadapan PPAT/Notaris**

No	Jawaban	Jumlah	Presentase
1	Mengetahui	-	-
2	Tidak Mengetahui	6	100%
	<b>Jumlah</b>	<b>6 orang</b>	<b>100%</b>

**Sumber data: data lapangan April 2020**

dari tabel III.9, 6 (enam) responden atau 100% dari persentase menjawab tidak mengetahui. Akta hibah dapat dilakukan dihadapan notaris, sepanjang sepengetahuan responden hanya mengetahui hibah dapat dilakukan dibawah tangan dan secara kekeluargaan.

Berdasarkan dari hasil wawancara yang telah penulis lakukan kepada bapak M. Taufik Hidayat, hibah tersebut berlangsung dalam sebuah diskusi keluarga lalu tertuang dalam Surat Pernyataan Penyerahan Dan Hibah Sebidang Tanah, terjadinya penghibahan tersebut dengan latar belakang Ibu Rahinun memberikan sebidang tanah dikarenakan tanda empati terhadap anaknya yang

telah membiayainya, sebelum terbentuknya surat pernyataan tersebut anak-anak Ibu Rahinun telah mendapatkan bagian masing-masing agar kelak tidak terjadi konflik didalamnya.

Pemberi hibah meninggal pada tanggal 10 Juni 2019, semenjak pemberi hibah meninggal dunia hingga pada tahun 2020 belum pernah terjadi konflik didalamnya, dan semua saksi yang sebagian besar merupakan anggota keluarga Ibu Rahinun tidak mempunyai keberatan didalamnya dan membenarkan terjadinya penghibahan tersebut.

Akan tetapi disebutkan didalam Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “ Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam pasal 1687, dapat, atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu.”, sehingga apabila terjadi konflik dan berlangsung hingga tahap pengadilan maka pihak penerima hibah tidak memiliki bukti sempurna untuk dihadirkan ke persidangan, sebab hingga saat ini penerima hibah belum mengurus akta hibah dikarenakan keterbatasan waktu dan jarak yang ia miliki.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis dapati di atas, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan perjanjian hibah atas sebidang tanah di Desa Kolan Kecamatan Percut Sei Tuan yang dilakukan di bawah tangan adalah sah dimata hukum, akan tetapi pembuktiannya kurang sempurna dikarenakan tidak memuat akta hibah yang autentik, Perjanjian di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian formal, apabila tanda tangan dan pernyataan yang terdapat didalam surat tersebut diakui dan dibenarkan maka surat dibawah tangan tersebut sebenarnya sudah memiliki kekuatan didalam pembuktian. Yang mana tercantum dalam pasal 1875 KUHPerdara yang mana di antara syarat sah tersebut tidak menemukan adanya kewajiban untuk menotariskan hibah tersebut.
2. Penyebab terjadinya hibah yang dilakukan di bawah tangan ialah dikarenakan masyarakat sekitar kurang terbiasa dengan pengurusan di kantor notaris sehingga sudah menganggap akta di bawah tangan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna,serta adanya rasa empati dari seorang ibu kepada anaknya, hal itu yang menjadi latar belakang terjadinya pemberian hibah tersebut, dan dilakukan dalam keadaan Ibu Rahinun sehat wal'afiat secara jasmani dan rohani, serta mengikut sertakan ahli waris lainnya sebagai saksi

dalam pembuatan sura pernyataan tersebut, hal tersebut dilaksanakan dengan bertujuan agar tidak menimbulkan konflik pada kemudian hari.

## **B. Saran**

Berdasarkan dari kesimpulan dari hasil penelitian diatas, maka penulis dapat memberi saran sebagai berikut:

1. Dalam proses pelaksanaan hibah hendaklah mengikuti prosedur yang berlaku baik itu secara hukum islam maupun hukum negara, hal ini bertujuan agar mengurangi konflik di kemudian hari, dan dapat memperkuat bukti apabila terjadi suatu sengketa diatasnya serta dapat menjadi pembuktian yang sempurna dimata hukum negara.
2. Kesadaran hukum tertulis ditengah masyarakat sangatlah diperlukan, setelah membuat surat pernyataan hibah hendaklah segera dibuat akta hibah dihadapan notaris atau dapat langsung membuatnya di kantor notaris dengan mengikut sertakan pemberi dan penerima hibah serta ahli waris pemberi hibah apabila diperlukan, dengan demikian hibah tersebut dapat berjalan dengan sempurna.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Anwar, S., *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Munakahat*, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, 2010.
- Asyhadie, Z., *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, Hukum Perdata (Bw), Hukum Islam Dan Hukum Adat*, Depok, PT. Rajagrafindo Persada, 2018.
- Asyhadie, Z., & Rahman, A., *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2013.
- Hernoko, A. Y., *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalm Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana Perdana Media Group, 2010.
- Ishaq, H., *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Alfabeta, 2017.
- Miru, A., *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2012.
- Miru, A., *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2013.
- Miru, A., & Pati, S., *Hukum Perikatan*, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2011.
- Muljadi, K., & Widjaja, G., *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian.*, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2003.
- Muljadi, K., & Widjaja, G., *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2010.
- Pasaribu, C., & Lubis, S. K., *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, 1996.
- Rasjidi, L., & Sidharta, B. A., *Filsafat Hukum Mazhab Dan Refleksinya*, Bandung, Remadja Karya Cv, 1989.
- Rumokoy, D. A., & Maramis, F., *Pengantar Ilmu Hukum*, Depok, PT Rajagrafindo Persada, 2014.
- Shomad, A., *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Indonesia*. Jakarta, Kencana, 2010

Sinaga, V. H., *Hukum Acara Perdata Dengan Pemahaman Hukum Materiil*, Jakarta, Erlangga, 2015.

Soeroso, R., *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.

Soeroso, R., *Perjanjian Dibawah Tangan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.

Subekti., *Hukum Perjanjian*, PT Inetrmasa, 1979.

Subekti, R., *Aneka Perjanjian*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisa Kasus*, Jakarta, Prenada Media, 2004.

Supriadi., *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.

Tutik, T. T., *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011.

### **B. Jurnal Dan Skripsi Terdahulu**

Admiral., *Kebebasan Berkontrak Yang Berorientasi Pada Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Ejournal Uniks Vol 1 No 1, 128-140, 2019.

Hadiyanti, A. R., Safa'at, R., & Anshari, T., *Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*, E-Jurnal Lentera Hukum, Volume 4. Issue 3, 206, 2017.

Mustika Sari, I. O., Wairocana, I. N., & Suyatna, I. N., *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Oleh Pelaksanaan Wasiat*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, 168, 2017-2018.

M., Hajar, *Asas Hukum Kewarisan Dalam Kompilasi Hukum Islam Di Indonesia*, Mahkamah Ibi Societas Ibi Ius No.1 Vol.3 , 55-71, 2011.

Abd. Thalib., *Perkembangan Hukum Kontrak Modren*. Pekanbaru: UIR Press, 2016.

Nurhijrah Haerunnisa S, *Tinjauan Hukum Tanah Hibah Yang Disengketakan Akibat Tidak Adanya Bukti Akta Hibah Di Dusun Pattiroang*: Universitas Islam Negeri, 2017

Naratus Suraida, Tinjauan Yuridis tentang Sengketa Pembatalan Akta Hibah Terhadap Anak, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kompilasi Hukum Islam.

### **D. Kamus**

Marbun, R., Bram, D., Isnaeni, Y., & A., N., *Kamus Hukum Lengkap*, Cipedak, Visimedia, 2012.

### **E. Internet**

Repository.Umy.Ac.Id. (N.D.). Retrieved From <Http://Repository.Umy.Ac.Id/Bitstream/Handle/123456789/10138/Bab%20iii.Pdf?Sequence=7&Isallowed=Y>

S, N. H. (N.D.). Retrieved From <Http://Repositori.Uin-Alauddinm.Ac.Id/3294/1/Skripsi.Pdf>

Syamhudi, K. (T.Thn.). *Hibah Dalam Perspektif Fikih*. Dipetik Febuary 20, 2017, Dari Almanhaj.Or.Id: <Https://Almanhaj.Or.Id/6422-Hibah-Dalam-Perspektif-Fikih.Htmln>