



PENGAKUAN HIBAH TANAH BAWAH TANGAN DAN IMPLIKASINYA TERHADAP KEPASTIAN HUKUM PERTANAHAN (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 45/PDT.G/2025/PN MTP)

Abdurrahim¹, Mariani²

^{1,2}Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin Indonesia

Email: Abdurrahim09005@gmail.com¹, marianihusnul@gmail.com²

Received 15-03-2026 | Revised form 12-04-2026 | Accepted 19-05-2026

Abstract

This study aims to analyze the legal validity of private land grants and the judges' considerations in Decision Number 45/Pdt.G/2025/PN Mtp. This research employs a normative legal method using statutory and case approaches. The results indicate that land grants conducted without a deed made before the Land Deed Official (PPAT) normatively do not fulfill the formal requirements stipulated in Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Nevertheless, the panel of judges still recognized the private land grant as a valid basis of ownership by considering physical possession, continuity of possession, and social facts within the community. These considerations demonstrate that the judges prioritized material aspects over formal land administration requirements in order to achieve substantive justice. However, such an approach may potentially create legal uncertainty in land administration practices in Indonesia.

Keywords: land grant, private grant deed, judicial consideration, legal certainty

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan hibah tanah bawah tangan serta pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2025/PN Mtp. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hibah tanah tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara normatif tidak memenuhi syarat formal sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun demikian, majelis hakim tetap mengakui hibah bawah tangan tersebut sebagai dasar kepemilikan tanah dengan mempertimbangkan penguasaan fisik, kesinambungan penguasaan, dan fakta sosial yang berkembang di masyarakat. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa hakim lebih mengutamakan aspek materiil dibandingkan formalitas administrasi pertanahan sebagai upaya mewujudkan keadilan substantif. Akan tetapi, pendekatan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum administrasi pertanahan dalam praktik peradilan di Indonesia.

Kata Kunci: hibah tanah, hibah bawah tangan, pertimbangan hakim, kepastian hukum.

This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/) license.



PENDAHULUAN

Permasalahan pertanahan di Indonesia hingga saat ini masih menjadi persoalan hukum yang sering menimbulkan sengketa di tengah masyarakat. Salah satu penyebabnya

ialah praktik peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara sederhana melalui surat bawah tangan tanpa memenuhi prosedur administrasi pertanahan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.¹ Praktik hibah tanah misalnya, dalam kenyataannya masih banyak dilakukan hanya berdasarkan surat pernyataan pribadi, kwitansi, ataupun kesepakatan keluarga tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Padahal, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui hibah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.² Ketidaksesuaian antara ketentuan normatif dan praktik masyarakat tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama ketika muncul sengketa kepemilikan tanah di pengadilan. Dalam praktik peradilan, hakim sering dihadapkan pada pilihan antara mempertahankan kepastian administrasi pertanahan atau mempertimbangkan penguasaan fisik dan fakta sosial yang berkembang di masyarakat.

Penelitian mengenai hibah tanah sebenarnya telah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Muammar Fadillah, Adnan, dan Muhammad Amin yang berjudul “Kepastian Hukum Terhadap Tanah Hibah Tanpa Surat Hibah dalam Perspektif KUHPerduta dan Kompilasi Hukum Islam” mengenai kepastian hukum hibah tanah tanpa surat hibah dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam menjelaskan bahwa akta hibah memiliki kedudukan penting sebagai alat bukti yang memberikan legalitas dan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah.³ Kedua, penelitian lain yang dilakukan oleh Anisa Rahma Hadiyanti dkk. dalam penelitiannya yang berjudul “Kedudukan Akta Hibah dalam Sengketa Kepemilikan Atas Tanah” menjelaskan bahwa akta hibah sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dalam sengketa pertanahan serta berfungsi memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah.⁴ Meskipun demikian, penelitian-penelitian tersebut masih berfokus pada aspek normatif dan belum secara

¹ Noor Atikah, “Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia Noor” 1, no. 3 (2022): 263–89.

² Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah* (Yogyakarta: STPN Press, 2020).

³ Muammar Fadillah and Muhammad Amin, “Kepastian Hukum Terhadap Tanah Hibah Tanpa Surat Hibah Dalam Perspektif Kuhperdata Dan Kompikasi Hukum Islam” 1, no. 3 (2023).

⁴ Anisa Rahma Hadiyanti, “Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah” 4, no. 3 (2017): 213–28.

spesifik mengkaji bagaimana pertimbangan hakim dalam suatu putusan pengadilan tetap mengakui hibah tanah bawah tangan sebagai dasar kepemilikan. Selain itu, penelitian terdahulu juga belum menelaah secara mendalam mengenai benturan antara syarat formal peralihan hak atas tanah menurut hukum pertanahan nasional dengan pertimbangan hakim yang lebih mengutamakan penguasaan nyata atas tanah.

Berdasarkan kekurangan pada penelitian terdahulu tersebut, penelitian ini hadir untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam sengketa tanah yang melibatkan hibah bawah tangan sebagai dasar kepemilikan pada Putusan Nomor 45/Pdt.G/2025/PN Mtp. Penelitian ini berfokus pada suatu putusan pengadilan yang mengakui keabsahan hibah tanah meskipun proses hibah dilakukan tanpa akta PPAT dan hanya didasarkan pada surat hibah bawah tangan. Penelitian ini penting dilakukan karena putusan tersebut menunjukkan adanya dinamika penerapan hukum pertanahan di Indonesia, khususnya dalam menilai hubungan antara syarat administratif dan penguasaan fisik atas tanah. Adapun tujuan khusus penelitian ini, yaitu: pertama, menganalisis keabsahan hibah tanah bawah tangan menurut hukum pertanahan Indonesia; kedua, menganalisis pertimbangan majelis hakim dalam mengakui hibah tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT; dan ketiga, menganalisis implikasi hukum dari pertimbangan hakim tersebut terhadap kepastian hukum administrasi pertanahan di Indonesia.

Penelitian ini berangkat dari argumentasi bahwa terdapat ketidaksesuaian antara ketentuan formal peralihan hak atas tanah melalui hibah dengan pertimbangan hakim dalam putusan yang diteliti. Secara normatif, hibah tanah seharusnya dilakukan di hadapan PPAT agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan dapat menjamin kepastian hukum administrasi pertanahan. Akan tetapi, dalam putusan yang menjadi objek penelitian, majelis hakim tetap mengakui hibah bawah tangan sebagai dasar kepemilikan tanah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa hakim cenderung mengutamakan penguasaan fisik, kesinambungan penguasaan, serta fakta sosial yang berkembang di masyarakat dibandingkan pemenuhan syarat formal administrasi pertanahan. Di sisi lain, pendekatan tersebut dapat dipahami sebagai upaya mewujudkan keadilan substantif bagi pihak yang telah lama menguasai tanah secara nyata. Oleh karena itu, penelitian ini akan menguji sejauh mana pertimbangan hakim tersebut selaras dengan prinsip kepastian hukum dalam sistem hukum pertanahan Indonesia

Permasalahan pertanahan di Indonesia hingga saat ini masih menjadi persoalan hukum yang sering menimbulkan sengketa di tengah masyarakat. Salah satu penyebabnya ialah praktik peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara sederhana melalui surat bawah tangan tanpa memenuhi prosedur administrasi pertanahan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁵ Praktik hibah tanah misalnya, dalam kenyataannya masih banyak dilakukan hanya berdasarkan surat pernyataan pribadi, kwitansi, ataupun kesepakatan keluarga tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Padahal, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui hibah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.⁶ Ketidaksesuaian antara ketentuan normatif dan praktik masyarakat tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama ketika muncul sengketa kepemilikan tanah di pengadilan. Dalam praktik peradilan, hakim sering dihadapkan pada pilihan antara mempertahankan kepastian administrasi pertanahan atau mempertimbangkan penguasaan fisik dan fakta sosial yang berkembang di masyarakat.

Penelitian mengenai hibah tanah sebenarnya telah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Muammar Fadillah, Adnan, dan Muhammad Amin yang berjudul “Kepastian Hukum Terhadap Tanah Hibah Tanpa Surat Hibah dalam Perspektif KUHPerdato dan Kompilasi Hukum Islam” mengenai kepastian hukum hibah tanah tanpa surat hibah dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam menjelaskan bahwa akta hibah memiliki kedudukan penting sebagai alat bukti yang memberikan legalitas dan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah.⁷ Kedua, penelitian lain yang dilakukan oleh Anisa Rahma Hadiyanti dkk. dalam penelitiannya yang berjudul “Kedudukan Akta Hibah dalam Sengketa Kepemilikan Atas Tanah” menjelaskan bahwa akta hibah sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dalam sengketa pertanahan serta berfungsi

⁵ Noor Atikah, “Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia Noor” 1, no. 3 (2022): 263–89.

⁶ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah* (Yogyakarta: STPN Press, 2020).

⁷ Muammar Fadillah and Muhammad Amin, “Kepastian Hukum Terhadap Tanah Hibah Tanpa Surat Hibah Dalam Perspektif Kuhperdata Dan Kompikasi Hukum Islam” 1, no. 3 (2023).

memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah.⁸ Meskipun demikian, penelitian-penelitian tersebut masih berfokus pada aspek normatif dan belum secara spesifik mengkaji bagaimana pertimbangan hakim dalam suatu putusan pengadilan tetap mengakui hibah tanah bawah tangan sebagai dasar kepemilikan. Selain itu, penelitian terdahulu juga belum menelaah secara mendalam mengenai benturan antara syarat formal peralihan hak atas tanah menurut hukum pertanahan nasional dengan pertimbangan hakim yang lebih mengutamakan penguasaan nyata atas tanah.

Berdasarkan kekurangan pada penelitian terdahulu tersebut, penelitian ini hadir untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam sengketa tanah yang melibatkan hibah bawah tangan sebagai dasar kepemilikan pada Putusan Nomor 45/Pdt.G/2025/PN Mtp. Penelitian ini berfokus pada suatu putusan pengadilan yang mengakui keabsahan hibah tanah meskipun proses hibah dilakukan tanpa akta PPAT dan hanya didasarkan pada surat hibah bawah tangan. Penelitian ini penting dilakukan karena putusan tersebut menunjukkan adanya dinamika penerapan hukum pertanahan di Indonesia, khususnya dalam menilai hubungan antara syarat administratif dan penguasaan fisik atas tanah. Adapun tujuan khusus penelitian ini, yaitu: pertama, menganalisis keabsahan hibah tanah bawah tangan menurut hukum pertanahan Indonesia; kedua, menganalisis pertimbangan majelis hakim dalam mengakui hibah tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT; dan ketiga, menganalisis implikasi hukum dari pertimbangan hakim tersebut terhadap kepastian hukum administrasi pertanahan di Indonesia.

Penelitian ini berangkat dari argumentasi bahwa terdapat ketidaksesuaian antara ketentuan formal peralihan hak atas tanah melalui hibah dengan pertimbangan hakim dalam putusan yang diteliti. Secara normatif, hibah tanah seharusnya dilakukan di hadapan PPAT agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan dapat menjamin kepastian hukum administrasi pertanahan. Akan tetapi, dalam putusan yang menjadi objek penelitian, majelis hakim tetap mengakui hibah bawah tangan sebagai dasar kepemilikan tanah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa hakim cenderung mengutamakan penguasaan fisik, kesinambungan penguasaan, serta fakta sosial yang berkembang di masyarakat dibandingkan pemenuhan syarat formal administrasi pertanahan. Di sisi lain,

⁸ Anisa Rahma Hadiyanti, "Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah" 4, no. 3 (2017): 213–28.

pendekatan tersebut dapat dipahami sebagai upaya mewujudkan keadilan substantif bagi pihak yang telah lama menguasai tanah secara nyata. Oleh karena itu, penelitian ini akan menguji sejauh mana pertimbangan hakim tersebut selaras dengan prinsip kepastian hukum dalam sistem hukum pertanahan Indonesia

PEMBAHASAN

A. Keabsahan Hibah Bawah Tanah Bawah Tangan dalam Hukum Pertanahan Indonesia

Hibah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik dari pemberi hibah kepada penerima hibah secara cuma-cuma pada saat pemberi hibah masih hidup.⁹ Dalam sistem hukum Indonesia, hibah diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Kompilasi Hukum Islam. Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa hibah merupakan suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah pada waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan tersebut.¹⁰ Sementara itu, Kompilasi Hukum Islam mendefinisikan hibah sebagai pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.¹¹ Berdasarkan pengertian tersebut, hibah pada dasarnya merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak kepemilikan dari pemberi hibah kepada penerima hibah.

Dalam konteks hukum pertanahan, hibah termasuk salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang memiliki konsekuensi hukum terhadap kepemilikan dan penguasaan suatu objek tanah. Oleh karena itu, peralihan hak melalui hibah tidak hanya berkaitan dengan aspek keperdataan semata, melainkan juga berkaitan dengan aspek administrasi pertanahan guna menjamin kepastian hukum. Ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah melalui hibah diatur dalam Pasal 37

⁹ Zakiyatul Ulya, "Hibah Perspektif Fikih, KHI Dan KHES" 07, no. 02 (n.d.): 1–23.

¹⁰ Asriadi Zainuddin, "Perbandingan Hibah Menurut Hukum Perdata Dan Hukum Islam" 1 (2017): 92–105.

¹¹ Ibnu Rusydi, "Hibah Dan Hubungannya Dengan Kewarisan Menurut Kompilasi Hukum Islam Dan Hukum Perdata," *Jurnal Ilmiah Galuh Justitia* 4 (2016): 154–66.

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui hibah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹² Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa akta PPAT memiliki kedudukan penting sebagai alat bukti autentik dalam proses peralihan hak atas tanah sekaligus menjadi dasar administrasi pertanahan untuk menjamin tertib hukum dan kepastian hukum kepemilikan tanah.

Selain itu, keberadaan akta autentik dalam peralihan hak atas tanah juga berkaitan erat dengan sistem pembuktian dalam hukum acara perdata. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga dapat memberikan kepastian hukum terhadap suatu hubungan hukum maupun kepemilikan atas objek tertentu.¹³ Sebaliknya, surat bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian sepanjang diakui oleh para pihak dan tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta autentik. Dalam praktik pertanahan di Indonesia, masih banyak ditemukan peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan melalui kwitansi, surat pernyataan hibah, maupun kesepakatan keluarga tanpa melibatkan PPAT. Praktik tersebut umumnya terjadi karena faktor kebiasaan masyarakat, hubungan kekeluargaan, serta kurangnya pemahaman mengenai pentingnya administrasi pertanahan. Akibatnya, ketika muncul sengketa kepemilikan tanah di kemudian hari, kedudukan hukum dari hibah bawah tangan sering menjadi permasalahan dalam proses pembuktian di pengadilan.

Dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2025/PN Mtp, objek sengketa berasal dari tanah yang sebelumnya dihibahkan oleh ayah Penggugat kepada Penggugat melalui surat hibah bawah tangan tanpa dibuat di hadapan PPAT. Secara normatif, hibah tersebut tidak memenuhi ketentuan formal sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian, secara administrasi pertanahan terdapat

¹² Ni Gusti Ketut Sri Astiti Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Ppat Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Konstruksi Hukum* / 4, no. 3 (2023): 261–67, <https://doi.org/10.55637/jkh.4.3.8036.261-267>.

¹³ Christiana Sri Murni et al., "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat," 1997, 680–92.

cacat formil dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah tersebut. Akan tetapi, dalam pertimbangannya majelis hakim tetap mengakui hibah tersebut sebagai dasar kepemilikan Penggugat atas objek sengketa. Kondisi ini menunjukkan bahwa dalam praktik peradilan, hakim tidak semata-mata berpedoman pada formalitas administrasi pertanahan, tetapi juga mempertimbangkan aspek materiil berupa penguasaan fisik, kesinambungan penguasaan tanah, serta fakta sosial yang berkembang di masyarakat.¹⁴ Dengan demikian, persoalan utama dalam perkara ini tidak hanya terletak pada sah atau tidaknya hibah secara administratif, melainkan juga pada bagaimana hakim memaknai hubungan antara kepastian hukum administrasi pertanahan dengan keadilan substantif dalam sengketa kepemilikan tanah.

B. Analisis Pertimbangan Hakim terhadap Pengakuan Hibah Tanah Bawah Tangan dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2025/PN Mtp

Selain Dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2025/PN Mtp, majelis hakim pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa. Dalam pertimbangannya, majelis hakim menilai bahwa Penggugat mampu membuktikan hubungan hukum dan riwayat penguasaan tanah melalui rangkaian alat bukti yang diajukan, mulai dari Akta Jual Beli tahun 1980, kwitansi jual beli tahun 1983, hingga surat hibah tahun 2002 dari ayah Penggugat kepada Penggugat. Selain itu, hakim juga mempertimbangkan adanya penguasaan fisik atas tanah yang berlangsung secara terus-menerus serta fakta bahwa tanah tersebut sebelumnya telah dikuasai oleh keluarga Penggugat dalam jangka waktu yang cukup lama. Berdasarkan pertimbangan tersebut, majelis hakim kemudian menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang menggunakan sebagian tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum sehingga Tergugat dihukum untuk mengosongkan objek sengketa.

Apabila dianalisis lebih lanjut, pertimbangan majelis hakim dalam putusan tersebut menunjukkan bahwa hakim lebih menekankan aspek materiil

¹⁴ Noval Feriansyah, "Urgensi Dan Relevansi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau" (Universitas Islam Indonesia, 2024).

dibandingkan pemenuhan syarat formal administrasi pertanahan. Hal tersebut terlihat dari tetap diakuinya surat hibah bawah tangan sebagai dasar kepemilikan Penggugat meskipun hibah tersebut tidak dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Padahal secara normatif, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui hibah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.¹⁵ Ketentuan tersebut pada dasarnya bertujuan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, hibah yang dilakukan hanya melalui surat bawah tangan secara administratif belum memenuhi syarat formal peralihan hak atas tanah.

Meskipun demikian, majelis hakim dalam perkara *a quo* tampaknya tidak semata-mata berpedoman pada formalitas administrasi pertanahan, melainkan juga mempertimbangkan fakta sosial dan penguasaan nyata atas tanah. Dalam praktik pertanahan di Indonesia, penguasaan tanah yang berlangsung lama dan dilakukan secara terus-menerus sering kali dijadikan pertimbangan penting dalam menentukan hubungan hukum seseorang dengan objek tanah sengketa. Oleh karena itu, pengakuan hakim terhadap hibah bawah tangan dalam perkara ini dapat dipahami sebagai bentuk pertimbangan terhadap keadilan substantif, khususnya bagi pihak yang secara nyata menguasai dan memelihara tanah tersebut dalam waktu yang lama.

Namun demikian, pendekatan tersebut juga berpotensi menimbulkan perdebatan mengenai konsistensi penerapan syarat formal peralihan hak atas tanah dalam praktik peradilan. Pengakuan terhadap hibah tanah bawah tangan tanpa akta PPAT dapat menimbulkan ketidakpastian hukum administrasi pertanahan karena membuka kemungkinan diakuinya peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi ketentuan formal sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Di sisi lain, apabila hakim hanya berpedoman secara kaku pada formalitas administrasi tanpa mempertimbangkan penguasaan nyata dan

¹⁵ Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Ppat Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah."

fakta sosial yang berkembang di masyarakat, maka hal tersebut juga berpotensi mengabaikan rasa keadilan substantif. Dengan demikian, putusan ini menunjukkan adanya dinamika dalam praktik peradilan pertanahan di Indonesia antara upaya menjaga kepastian hukum administrasi pertanahan dan upaya mewujudkan keadilan substantif bagi para pihak yang bersengketa.

C. Implikasi Hukum Pertimbangan Hakim terhadap Kepastian Hukum Administrasi Pertanahan di Indonesia

Pertimbangan majelis hakim dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2025/PN Mtp yang tetap mengakui hibah tanah bawah tangan sebagai dasar kepemilikan tanah pada dasarnya menunjukkan adanya fleksibilitas dalam praktik peradilan pertanahan di Indonesia. Hakim tidak hanya berpedoman pada pemenuhan syarat formal administrasi pertanahan, tetapi juga mempertimbangkan fakta penguasaan fisik, kesinambungan penguasaan, serta hubungan hukum yang terjadi secara nyata di masyarakat. Pendekatan tersebut dapat dipahami sebagai upaya untuk mewujudkan keadilan substantif, khususnya bagi pihak yang telah menguasai dan memelihara tanah dalam jangka waktu yang lama meskipun administrasi pertanahannya tidak dilakukan secara sempurna.

Namun demikian, pengakuan terhadap hibah tanah bawah tangan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berpotensi menimbulkan implikasi terhadap kepastian hukum administrasi pertanahan di Indonesia. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada dasarnya dibentuk untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum terhadap setiap peralihan hak atas tanah.¹⁶ Oleh karena itu, apabila pengadilan secara terus-menerus mengakui peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat formal administrasi, maka hal tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta melemahkan fungsi akta autentik sebagai alat bukti utama dalam sistem administrasi pertanahan.

¹⁶ Mohammad Jeffry Maulidi, "Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah) Legal Analysis On Land Ownership Transition By Informal Deed As The Basis For The Land ' S First Time - Registration (A Study In Central Lombok Regency)," *Jurnal IUS v*, no. Nomor 3 (2017): 414–42.

Selain itu, pengakuan terhadap hibah bawah tangan juga dapat membuka kemungkinan meningkatnya sengketa pertanahan di masyarakat. Peralihan hak atas tanah yang tidak didukung dokumen autentik cenderung menimbulkan perbedaan penafsiran mengenai batas tanah, riwayat kepemilikan, maupun hubungan hukum antar pihak. Dalam kondisi tertentu, keadaan tersebut dapat mempersulit proses pembuktian di pengadilan karena hakim harus menilai hubungan hukum berdasarkan alat bukti bawah tangan dan fakta penguasaan fisik semata. Akibatnya, putusan yang dihasilkan berpotensi menimbulkan inkonsistensi dalam penerapan hukum pertanahan apabila tidak diimbangi dengan standar pertimbangan hukum yang jelas.

Di sisi lain, putusan tersebut juga menunjukkan bahwa hukum pertanahan di Indonesia tidak dapat dilepaskan sepenuhnya dari realitas sosial masyarakat. Dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi maupun hibah tanah secara sederhana berdasarkan kepercayaan dan hubungan kekeluargaan tanpa memahami pentingnya administrasi pertanahan. Oleh karena itu, pendekatan hakim yang mempertimbangkan fakta sosial dan penguasaan nyata atas tanah dapat dipahami sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap masyarakat yang secara faktual memiliki hubungan dengan tanah sengketa. Dengan demikian, implikasi hukum dari putusan ini menunjukkan adanya dinamika antara upaya menjaga kepastian hukum administrasi pertanahan dengan kebutuhan untuk mewujudkan keadilan substantif dalam praktik peradilan di Indonesia.

Dinamika tersebut juga tercermin dari adanya upaya hukum banding yang diajukan oleh pihak Tergugat terhadap putusan *a quo*. Hal tersebut menunjukkan bahwa pertimbangan hakim dalam mengakui hibah tanah bawah tangan masih menimbulkan perbedaan pandangan dalam penerapan hukum pertanahan, khususnya terkait hubungan antara pemenuhan syarat formal administrasi pertanahan dan penguasaan materiil atas tanah

PENUTUP

Hibah tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang dalam pelaksanaannya harus memenuhi ketentuan hukum pertanahan guna menjamin kepastian hukum administrasi pertanahan. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah melalui hibah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2025/PN Mtp, hibah yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat dilakukan melalui surat hibah bawah tangan tanpa dibuat di hadapan PPAT sehingga secara normatif belum memenuhi syarat formal peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, terdapat cacat formil administrasi dalam proses hibah tanah tersebut.

Meskipun demikian, majelis hakim dalam perkara *a quo* tetap mengakui hibah bawah tangan tersebut sebagai dasar kepemilikan tanah. Pertimbangan hakim menunjukkan bahwa majelis lebih mengutamakan aspek materil berupa penguasaan fisik, kesinambungan penguasaan tanah, dan fakta sosial yang berkembang di masyarakat dibandingkan pemenuhan syarat formal administrasi pertanahan. Pendekatan tersebut dapat dipahami sebagai bentuk upaya mewujudkan keadilan substantif bagi pihak yang secara nyata menguasai tanah dalam jangka waktu yang lama. Namun di sisi lain, pengakuan terhadap hibah tanah bawah tangan tanpa akta PPAT juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum administrasi pertanahan serta membuka kemungkinan terjadinya inkonsistensi dalam penerapan hukum pertanahan di Indonesia. Hal tersebut tercermin dari adanya upaya hukum banding yang diajukan oleh pihak Tergugat terhadap putusan tersebut, sehingga menunjukkan bahwa pertimbangan hakim dalam perkara ini masih menimbulkan perbedaan pandangan dalam praktik peradilan pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman. *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*. Yogyakarta: STPN Press, 2020.
- Atikah, Noor. “Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia Noor” 1, no. 3 (2022): 263–89.

- Fadillah, Muammar, and Muhammad Amin. “Kepastian Hukum Terhadap Tanah Hibah Tanpa Surat Hibah Dalam Perspektif Kuhperdata Dan Kompikasi Hukum Islam” 1, no. 3 (2023).
- Feriansyah, Noval. “Urgensi Dan Relevansi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau.” Universitas Islam Indonesia, 2024.
- Hadiyanti, Anisa Rahma. “Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah” 4, no. 3 (2017): 213–28.
- Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, Ni Gusti Ketut Sri Astiti. “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Ppat Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” *Jurnal Konstruksi Hukum* | 4, no. 3 (2023): 261–67. <https://doi.org/10.55637/jkh.4.3.8036.261-267>.
- Marzuki, Peter Mamud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Maulidi, Mohammad Jeffry. “Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah) Legal Analysis On Land Ownership Transition By Informal Deed As The Basis For The Land ' S First Time - Registration (A Study In Central Lombok Regency).” *Jurnal IUS v*, no. Nomor 3 (2017): 414–42.
- Murni, Christiana Sri, Abstrak Peralihan, Kantor Pertanahan, Peraturan Pemerintah Nomor, Tentang Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan, and Hak Milik. “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat,” 1997, 680–92.
- Rusydi, Ibnu. “Hibah Dan Hubungannya Dengan Kewarisan Menurut Kompilasi Hukum Islam Dan Hukum Perdata.” *Jurnal Ilmiah Galuh Justitia* 4 (2016): 154–66.
- Ulya, Zakiyatul. “Hibah Perspektif Fikih, KHI Dan KHES” 07, no. 02 (n.d.): 1–23.
- Zainuddin, Asriadi. “Perbandingan Hibah Menurut Hukum Perdata Dan Hukum Islam” 1 (2017): 92–105.