KEDUDUKAN HUKUM YAYASAN SEBAGAI PENERIMA HIBAH TANAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA INDONESIA

Lila Graciella Yuwono, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,
e-mail: lila.205230337@stu.untar.ac.id
Gunawan Djajaputra, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,
e-mail: gunawand@fh.untar.ac.id

doi: https://doi.org/10.24843/KS.2026.v14.i12.p05

ABSTRAK

Peruntukkan utama dari studi ini tidak lain untuk menempuh analisis dalam hal kedudukan hukum yayasan sebagai penerima hibah tanah, dengan mengacu pada hukum keperdataan sebagaimana berlaku di Indonesia, sekaligus menempuh kajian atas pertimbangan pihak hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025. Studi ini cenderung mengandalkan pendekatan studi normatifnya dengan menempuh spesialisasi pada pendekatan yang sifatnya perundang-undangan, konseptual, serta halnya analitis. Bahan hukumnya berupa peraturan perundang-undangan, diikuti putusan pengadilannya, serta halnya literatur hukum yang memiliki relevansi, sebagaimana ditempuh analisanya secara kualitatif. Temuannya mengindikasikan bahwasannya yayasan pada dasarnya dapat berkedudukan sebagai penerima hibah sepanjang pemberian tersebut memenuhi persyaratan hukum dan didukung oleh bukti yang sah. Kendati demikian, dalam kaitannya dengan perkara yang dikaji, kedudukan Yayasan Metta Karuna Maitreya sebagai penerima hibah tidak dapat dipertahankan mengingat surat pernyataan hibah tertanggal 20 Mei 2013 tidak memegang dasar landasan hukum sebagaimana dapat dibuktikan. Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi sekaligus cenderung mempertahankan pokok pertimbangan bahwasannya pihak yayasan maupun pihak terkait tidak dapat memberikan pembuktian dalam hal dasar hak yang sah atas objek sengketa, sementara penggugat dapat membuktikan kedudukannya sebagai ahli waris Amih Widjaja. Putusan tersebut menyatakan penegasannya bahwasannya status yayasan sebagai pihak badan hukum tidak serta merta menyatakan hak atas tanah yang diklaim sebagai objek hibahnya apabila tidak disertakan bukti secara sah terkait keabsahan pemberian maupun dasar implementasinya.

Kata Kunci: Yayasan, hibah tanah, badan hukum, hukum perdata, Putusan Mahkamah Agung

ABSTRACT

The primary purpose of this study is to analyze the legal standing of foundations as recipients of land grants under Indonesian civil law, while examining the judicial reasoning in Supreme Court Decision Number 5699 K/Pdt/2025. This study relies on a normative legal research methodology, specifically integrating statutory, conceptual, and analytical approaches. The legal materials comprise statutory regulations, judicial decisions, and relevant legal literature, which are analyzed qualitatively. The findings indicate that a foundation can fundamentally hold legal standing as a grant recipient, provided the grant satisfies statutory requirements and is supported by valid evidence. However, in the context of the analyzed case, the legal standing of the Metta Karuna Maitreya Foundation as a grant recipient cannot be sustained because the grant statement letter dated May 20, 2013, lacks a provable legal basis. The Supreme Court rejected the petition for cassation and upheld the core finding that neither the foundation nor the related parties could establish proof of valid legal entitlement over the disputed object, whereas the plaintiff successfully proved their standing as the legal heir of Amih Widjaja. This decision underscores that a foundation's status as a legal entity does not automatically grant land ownership rights over claimed grant objects without valid evidence demonstrating the legality of the transfer and its underlying implementation basis.

Keywords: *Foundations, land grants, legal entities, civil law, Supreme Court rulings*

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah ditandai sebagai salah satu objek hukum yang mempunyai nilai ekonomi serta sosial yang sangat esensial dalam menunjang kehidupan masyarakat Indonesia.[1] Di samping digunakan untuk mewujudkan pemenuhan atas pelaksanaan aktivitas ekonomi serta kebutuhan dalam hal tempat tinggal, tanah juga kerap kali dapat diaplikasikan dalam menempuh kegiatan sosial, pendidikan, keagamaan, maupun kemanusiaan. Pada praktik faktualnya, konteks peralihan hak atas tanahnya pada dasarnya dapat ditempuh melalui rangkaian cara yang dibenarkan secara hukum, salah satunya melalui prosedur hibah.[2] Dalam kaitannya dengan hal ini, hibah ditandai sebagai mekanisme pemberian benda secara cuma-cuma oleh pihak pemberi hibah kepada penerimanya, sebagaimana mengacu pada landasan hukum sebagaimana berlaku.[3]

Dalam kaitannya dengan perspektif hukum perdata sebagaimana diberlakukan di Indonesia, ketentuan sebagaimana berbicara terkait hibah diatur secara umumnya pada KUHPerdata, tepatnya pada Pasal 1666 sebagaimana mengutarakan definisinya bahwasannya hibah mengacu pada bentuk perjanjian pada saat pemberi hibah, semasa hidupnya, secara konteks cuma-cuma, serta halnya tidak memungkinkan untuk ditarik kembali, cenderung melakukan penyerahan benda untuk keperluan pihak penerima hibahnya yang menerima penyerahan demikian.[4] Dengan kata lain, dapat diutarakan bahwa implementasi hibah tanah tidak hanya berkaitan dengan kehendak para pihak, melainkan juga semestinya mempertimbangkan soal persyaratan hukum sebagaimana mengatur terkait keabsahan perjanjian maupun peralihan hak atas tanahnya.

Dalam kaitannya dengan implementasi hibah tanah, yayasan dapat ditandai sebagai salah satu pihak yang berkepentingan dalam hal penerimaan maupun pengelolaan tanah agar dapat menunjang pencapaian tujuan pendiriannya. Yayasan ditandai sebagai bahan hukum yang pada hakikatnya mencakup kekayaan sebagaimana dipisahkan serta diperuntukkan dalam meraih tujuan tertentu dalam ruang lingkup keagamaan, sosial, maupun kemanusiaan, serta tidak mempunyai unsur keanggotaan[5] Perlu diperhatikan dalam konteks ini bahwasannya kedudukan hukum dalam kaitannya yayasan di Indonesia telah termaktub pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 sebagaimana berbicara terkait Yayasan, dan sudah menjalankan penyempurnaannya pada kehadiran Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004.

Sebagai sebuah badan hukum, yayasan memegang suatu hak maupun kewajiban secara terpisah dari pihak pendiri maupun organ yayasannya, sehingga dapat menempuh rangkaian perbuatan hukum sepanjang tetap selaras ketentuan peraturan perundang-undangan beserta anggaran dasar yang ada. Perlu diperhatikan pula bahwa penerimaan hibah tanah oleh pihak yayasan dapat menyatakan dukungan

---

[1] Meysita Arum Nugroho dan Amsori. *Hukum Agraria Indonesia*. Penerbit KBM Indonesia, 2026.

[2] Marlin dan Marwan. "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Akta Hibah (Suatu studi di Desa Lelekaa Kecamatan Wolasi Kabupaten Konawe Selatan)." *Al-Mizan (e-Journal)*, vol 21, no. 1, 2025, hlm 201-218.

[3] Aris Priyadi. "Tinjauan Hukum Tentang Hibah Dan Batasan Pemberian Hibah." *Wijayakusuma Law Review* 5, no. 1, 2023, hlm 23-30.

[4] Asep Aulia Rahman. "Aspek Hukum dan Penyelesaian Sengketa Hibah Tanah Dalam Perspektif KUHPerdata di Indonesia Atas Putusan Pengadilan Negeri Nomor 109/Pdt. G/2009/PN. MTR dan 17/Pdt. G/2021PN. Klb." Universitas Narotama, 2025.

[5] Rudhi Prasetya. *Yayasan dalam Teori dan Praktik*. Sinar Grafika, 2024.

atas implementasi kegiatan, seperti halnya dengan pembangunan sarana pendidikan, tempat ibadah, fasilitas sosial, maupun aktivitas kemanusiaan lainnya. Kendati demikian, kedudukannya yayasan sebagai penerima hibah tanah tetap harus melaksanakan peninjauannya kembali atas dasar persyaratan pendirian dan status badan hukumnya, kewenangan organ yayasan, keabsahan pemberian hibah, maupun juga ketentuan mengenai kepemilikan dan pendaftaran hak atas tanah.[6]

Persoalan hukum dapat mencuat ke permukaan pada suatu kondisi dimana pemberian hibah tanah kepada yayasan cenderung dipermasalahkan oleh pihak tertentu, baik mengenai keabsahan perbuatan hibah, kewenangan pihak yang memberikan atau menerima hibah, maupun status kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa.[7] Permasalahan tersebut dapat mengindikasikan bahwasanya eksistensi yayasan sebagai badan hukum tidak serta merta mampu menghilangkan probabilitas terjadinya kasus sengketa pada penerimaan hibahnya. Oleh sebabnya, analisis atas kedudukan hukum yayasan sebagai penerima hibah tanah perlu ditempuh dengan memperhatikan hubungan antara ketentuan hukum perdata mengenai hibah, ketentuan hukum yayasan, sekaligus halnya melalui eksistensi peraturan perundang-undangannya pada konteks pertanahan. Secara lebih mengkhusus, eksistensi UU 5 Tahun 1960 sebagaimana mengandung peraturan-peraturan dasar yang melandasi pokok-pokok agraria beserta dengan peraturan pelaksanaannya menjadi landasan fundamental untuk menempuh penilaian jenis hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh suatu badan hukum, termasuk halnya dengan yayasan, serta persyaratan peralihan dan pendaftarannya.[8] Penilaian tersebut dibutuhkan agar dapat diketahui apakah penerimaan hibah tanah oleh yayasan dinilai sudah menciptakan pemenuhan atas syarat hukumnya, sekaligus menghadirkan kepastian terkait status hak atas tanah sebagaimana diterimanya.

Secara normatif (*das sollen*), kedudukan yayasan sebagai penerima hibah tanah sudah semestinya dilandaskan pada ketentuan hukumnya sebagaimana mewujudkan pengaturannya terkait keabsahan hibah, kapasitas yayasan sebagai badan hukum, sekaligus dengan persyaratan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah. Ketentuan demikian dapat termaktub pada KUHPerdata, didukung UU No. 16 Tahun 2001 yang pembahasannya mengutarakan Yayasan sebagaimana telah melalui perubahannya yang demikian dihadirkan pada UU No. 28 Tahun 2004, sekaligus dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Sementara itu, dalam tataran praktik (*das sein*), keberadaan Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025 menyediakan landasan untuk mengkaji atas ketentuan normatif tersebut diimplementasikan pada prosedur penyelesaian perkara yang berhubungan dengan kedudukan dari yayasan sebagai penerima hibah tanahnya. Komparasi antara ketentuan hukum sebagaimana semestinya berlaku serta implementasinya dalam putusan demikian esensial untuk menempuh penilaian atas kesesuaian pertimbangan hakim dengan peraturan

---

[6] Vidiya Indriani Idris dan Budi Santoso. "Pengaturan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Yayasan Penyelenggara Pendidikan." *Jurnal USM Law Review*, vol 6, no. 2, 2023, hlm 642-656.

[7] Bagus Khusfi Satyo. "Aspek hukum penyelesaian sengketa tanah hibah yang telah didirikan bangunan karena alat bukti lemah (studi kasus di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2023.

[8] Fitrianti Agustina. "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Yang Terindikasi Terlantar Berdasarkan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria." *Journal of Interdisciplinary Legal Perspectives*, vol 2, no. 1, 2025, hlm 55-71.

perundang-undangan sekaligus mengidentifikasi persoalan hukum yang memegang kaitan dengan kepastian hukum yayasan sebagai penerima hibah tanahnya.

Kajian yang mengatur terkait dengan kedudukan hukum yayasan sebagai penerima hibah tanah menjadi semakin penting ketika dihubungkan dengan putusan pengadilan yang menyelesaikan sengketa terkait objek hibah. Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025 menjadi objek kajian dalam penelitian ini untuk menelaah penerapan hukum terhadap kedudukan yayasan sebagai penerima hibah tanah berdasarkan perspektif hukum perdata Indonesia. Analisis terhadap putusan tersebut perlu diarahkan pada pertimbangan hukum hakim, penerapan ketentuan mengenai hibah, pengakuan terhadap kapasitas hukum yayasan, serta relevansi ketentuan hukum pertanahan terhadap penyelesaian sengketa. Melalui kajian terhadap pertimbangan hakim, sungguh diharapkan eksistensi studi ini dapat berperan dalam menempuh identifikasinya atas landasan hukum sebagaimana diaplikasikan dalam penentuan kedudukan para pihak serta penilaian kesesuaiannya selaras prinsip hukumnya sebagaimana berlaku. Kendati demikian, uraian mengenai fakta sengketa, tuntutan para pihak, dan pertimbangan hakim harus didasarkan pada salinan resmi putusan agar analisis yang disusun tidak menyimpang dari perkara yang sebenarnya.

Secara akademis, studi terkait kedudukan hukum yayasan sebagai penerima hibah tanah memegang relevansinya dalam pengembangan kajian hukum keperdataan, terutama yang berbicara terkait kapasitas bahan hukumnya, diikuti keabsahan perbuatan hukum hibah, dan perlindungan hukum terhadap penerima hibah. Studi ini juga esensial untuk meraih pemahaman yang memadai terkait bagaimana ketentuan hukum perdata, hukum yayasan, dan hukum pertanahan diterapkan secara bersamaan dalam penyelesaian sengketa. Kepastian hukum dalam penerimaan hibah tanah diperlukan untuk melindungi kepentingan yayasan sekaligus menjamin bahwa proses pemberian dan peralihan hak atas tanahnya sebagaimana pelaksanaannya selaras aturan perundang-undangannya sebagaimana ada. Mengacu pada uraian tersebut, penelitian ini berfokus pada analisis kedudukan hukum yayasan sebagai penerima hibah tanah dalam perspektif hukum perdata Indonesia dengan menjalankan upaya telaah terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025.

1.2. Rumusan Masalah

Atas dasar uraian yang telah diutarakan tersebut, pokok permasalahan yang hendak dikaji ialah:

1. Apakah kedudukan hukum yayasan sebagai pihak penerima hibah tanah telah sesuai dengan ketentuan hukum perdata Indonesia?
2. Apa pertimbangan hukum hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025 terkait kedudukan yayasan sebagai penerima hibah tanah ditinjau dari ketentuannya hukum perdata Indonesia?

1.3. Tujuan Penulisan

Peruntukkan utama dari studi ini:

1. Untuk menganalisa kesesuaian kedudukan hukum yayasan sebagai pihak penerima hibah tanah dengan ketentuan hukum perdata Indonesia.
2. Untuk mengkaji lebih mendalam terkait dengan pertimbangan hukum hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025 terkait kedudukan yayasan sebagai penerima hibah tanah ditinjau dari ketentuannya hukum perdata Indonesia

2. METODE PENELITIAN

Studi ini cenderung mengandalkan pendekatan hukum normatifnya, sebagaimana diggarisbawahi sebagai bentuk studi sebagaimana memegang fokus pada pengkajian atas norma-norma hukum sebagaimana diberlakukan untuk menempuh analisa atas kedudukan hukum yayasan sebagai penerima dari hibah tanah dalam kaitannya dengan landasan hukum keperdataan yang ada dan diberlakukan di Indonesia. Studi hukum normatif demikian cenderung dilandasi pada eksistensi persoalan hukum yang mencuat ke lapangan terkait ketentuan hukum,[9] sebagaimana menempuh pengaturan atas hibah, kedudukan yayasannya sebagai sebuah badan hukumnya, maupun juga peralihan hak atas tanahnya sebagaimana ditempuh pengkajiannya pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025.

Pendekatannya yang diaplikasikan di studi ini tidak lain *statute approach*, yang menandakan pendekatan peraturan-perundang-undangannya, diikuti dengan *conceptual approach*nya, atau secara konseptual, sekaligus *analytical approach* untuk menempuh analisa dengan lebih mendalam.[10] Secara lebih spesifik, pendekatan peraturan perundang-undangannya kerap kali diaplikasikan dalam menempuh pengkajian atas ketentuan sebagaimana termaktub dalam KUHPerdata, UU No 16 Tahun 2001, sekaligus dengan UU No 28 Tahun 2004. Sementara itu, secara konseptual pendekatannya dimaksudkan dalam mewujudkan pemahaman atas konsep hibahnya, badan hukumnya, serta kedudukan hukum yayasannya sebagai penerima hibah tanahnya, sementara pendekatan analitisnya diaplikasikan untuk menempuh upaya telaah pertimbangan hukum hakim dalam putusan sebagaimana diklasifikasikan sebagai objek studinya.

Sumber bahan hukum sebagaimana diangkat pada studi ini mencakup bahan hukum yang sifatnya *primary*, diikuti yang *secondary* maupun *tertiary*. Bahan hukum *primary* sendiri mencakup peraturan dalam hal perundang-undangan yang kuat relevansinya dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025. Kemudian, bahan hukum yang *secondary* meliputi buku-buku, artikel-jurnal ilmiah, temuan penelitian, tesis, maupun studi para ahli yang ada kaitannya dengan keperdataan, hukum yayasan, hukum pertanahan, maupun mekanisme hibahnya. Terlebih lagi, untuk yang sifatnya *tertiary* mencakup kamus hukum maupun referensi lainnya yang sifatnya mendukung dalam mengutarakan penjelasan atas istilah ataupun kaidah hukumnya. Teknik penghimpunannya ditempuh melalui halnya studi dokumentasi sehubungan dengan proses penelusuran, identifikasinya, sekaligus inventarisasi peraturan yang ada, putusan pengadilan, maupun literatur sebagaimana kuat relevansinya dengan permasalahan studi.[11] Kemudian, studi ini juga menempuh analisa atas bahan hukum secara kualitatifnya melalui penafsiran sekaligus halnya penalaran hukum untuk menguraikan sekaligus mengintegrasikan ketentuan normatif dengan permasalahan sebagaimana hendak dikaji.

---

[9] Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta, 2021.

[10] Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. Kencana Prenada Media Group, 2019.

[11] Iman Jalaludin Rifa'i, Ruang Lingkup Metode Penelitian Hukum, *Metodologi Penelitian Hukum*, 2023.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kedudukan Hukum sebagai Penerima Hibah Tanah Atas Dasar Hukum Perdata Indonesia

Yayasan dinyatakan sebagai badan hukumnya sebagaimana memegang kedudukan hukum tersendiri dan terpisah dari pendiri maupun organ yayasan. Mengacu pada landasan Pasal 1 angka 1 UU No. 16 Tahun 2001 sebagaimana mengaturnya mengenai Yayasan, yang mana juga telah melalui perubahannya pada UU No 28 Tahun 2004, konteksnya yayasan mengacu pada bentuk badan hukumnya sebagaimana meliputi rangkaian kekayaan yang cenderung dipisahkan, serta memiliki peruntukkannya dalam meraih tujuan tertentu di bidang sosial, ataupun keagamaan, sekaligus kemanusiaan serta tidak mengandung unsur keanggotaan.[12] Karakteristik tersebut menunjukkan bahwa yayasan dibentuk untuk mencapai tujuan tertentu melalui pengelolaan kekayaan yang dipisahkan dari kekayaan pribadi pendiri. Sebagai badan hukum, yayasan dapat melakukan perbuatan hukum untuk mendukung kegiatan dan tujuan pendiriannya, termasuk menerima pemberian berupa tanah, sepanjang memenuhi persyaratan hukum yang berlaku.

Kedudukan yayasan sebagai badan hukum memberikan konsekuensi bahwa setiap tindakan hukum yang dilakukan untuk kepentingan yayasan harus dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.[13] Dalam hal penerimaan hibah tanah, yayasan tidak hanya berkedudukan sebagai pihak yang menerima pemberian, tetapi juga sebagai badan hukum yang berkepentingan atas keabsahan perbuatan hukum tersebut. Keberadaan yayasan sebagai penerima hibah harus dibedakan dari kedudukan pendiri, pengurus, maupun pihak lain yang bertindak atas nama yayasan. Pemisahan demikian penting karena hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan hukum yang dilakukan secara sah untuk kepentingan yayasan pada prinsipnya berkaitan dengan yayasan sebagai badan hukum, bukan secara otomatis menjadi hak pribadi organ yayasan.

Dalam praktiknya, penerimaan hibah tanah oleh yayasan dapat menimbulkan persoalan apabila terdapat perbedaan kepentingan antara pihak yang mengklaim sebagai pemilik tanah dan pihak yang menguasai tanah berdasarkan dokumen hibah. Persoalan tersebut dapat berkaitan dengan kewenangan pemberi hibah, keabsahan dokumen pemberian, status kepemilikan tanah, dan pemenuhan persyaratan peralihan hak. Oleh sebabnya, kapasitas dari yayasannya sebagai badan hukum tidak dapat dijadikan satu-satunya dasar untuk menyimpulkan bahwa yayasan berhak atas tanah yang diklaim sebagai objek hibah.[14] Status badan hukum memberikan kapasitas untuk melakukan perbuatan hukum, tetapi hak atas objek tertentu tetap harus didasarkan pada perbuatan hukum dan alas hak yang sah.

Dalam perspektif hukum perdata, hibah diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdata. Ketentuan tersebut pada pokoknya menjelaskan bahwa hibah penandaannya sebagai bentuk perjanjiannya pada saat pemberi hibahnya, yang pada masa hidupnya, secara cuma-cuma pemberiannya dan tidak memungkinkan penarikan kembali sesuai perinsipnya, dalam upaya penyerahan benda untuk kepentingan pihak penerima

---

[12] Vidiya Indriani Idris dan Budi Santoso, *Op.Cit*, hlm 643.

[13] Ilma, Natasya Nurul. "Tinjauan Hukum Kesesuaian Pelaksanaan Yayasan Dengan Undang-Undang Yayasan." *Officium Notarium*, vol 4, no. 2, 2024, hlm 223-244.

[14] Hestianah, Hestianah, Dwi Suryahartati, and Diana Amir. "Pertanggungjawaban Organ Yayasan Terhadap Kewajiban Penyesuaian Badan Hukum Perspektif Kepastian Hukum." *Recital Review*, vol 8, no. 1, 2026, hlm 117-132.

hibahnya, sebagaimana telah terbukti benar-benar menerima penyerahannya demikian. Mengacu pada ketentuan demikian, hibah mengandung unsur pemberian secara cuma-cuma dan kehendak pemberi untuk menyerahkan benda kepada penerima.[15] Dengan kata lain, kehadiran dokumen yang menyebut suatu pemberian sebagai hibah tidak dengan sendirinya membuktikan bahwa hibah tersebut benar-benar dilakukan oleh pihak yang namanya dicantumkan sebagai pemberi.[16]

Keabsahan hibah sudah semestinya dikaji dengan memperhatikan kehendak pemberi hibah dan persyaratan hukum yang berlaku. Pasal 1320 KUHPerdata juga menjalankan pengaturan terkait dengan empat persyaratannya sebagaimana menggarisbawahi keabsahan suatu perjanjian, yakni adanya bentuk kesepakatannya antara pihaknya, diikuti kecapakan dalam pembentukan perikatan, suatu hal yang sifatnya spesifik, serta sebab musababnya yang tidak terlarang.[17] Dalam penerapannya terhadap hibah tanah, ketentuan tersebut perlu dibaca bersama dengan ketentuan khusus mengenai hibah dan peralihan hak atas tanah. Kehendak pemberi hibah menjadi aspek mendasar karena hibah tidak dapat dibangun semata-mata berdasarkan pernyataan sepihak dari pihak yang mengklaim sebagai penerima. Pada kondisinya jikalau pemberi hibah tidak pernah menyatakan kehendaknya dalam upaya memberikan tanah, eksistensi dokumen sebagaimana mencantumkan namanya sebagai pemberi hibah perlu diuji keabsahan dan kekuatan pembuktiannya.

Secara materiil, keabsahan hibah ditentukan oleh terpenuhinya unsur-unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, terutama adanya kesepakatan dan kehendak bebas dari pemberi hibah. Ketentuan tersebut perlu dikaitkan dengan Pasal 1666 KUHPerdata yang menegaskan bahwa hibah merupakan pemberian secara cuma-cuma yang dilakukan oleh pemberi hibah selama hidupnya kepada penerima hibah. Maka dari itu, pemberian hibah harus benar-benar didasarkan pada kehendak pemberi untuk menyerahkan benda yang dimilikinya kepada penerima. Apabila pemberi hibah tidak pernah menyatakan persetujuan atau tidak memiliki kehendak untuk menghibahkan tanah tersebut, maka unsur kesepakatan sebagai syarat subjektif perjanjian tidak terpenuhi.[18] Kondisi demikian menyebabkan perbuatan hibah mengandung cacat materiil sehingga keabsahannya dapat dipersoalkan berdasarkan ketentuan hukum perdata.

Selain persyaratan substantif, hibah tanah juga harus memperhatikan ketentuan formal dalam hukum pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya mengatur bahwasannya mekanisme peralihan ha katas tanahnya melalui konteks hibah sudah semestinya hanya memungkinkan pendaftarannya jikalau dapat dibuktikan dengan akta sebagaimana dihadirkan PPAT yang memiliki kewenangannya, dengan mempertimbangkan unsur

---

[15] Yudatama, Swastiko Azhari, Felicitas Sri Marniati, and Sirajuddin Sailellah. "Perlindungan Hukum bagi Pemberi Hibah yang Ditelantarkan Terkait Pemberian Hak Atas Tanah terhadap Anak Menurut Hukum Perdata." *Jurnal Bisnis Mahasiswa*, vol 5, no. 2, 2025, hlm 706-712.

[16] Salim H. S. Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Sinar Grafika, 2019.

[17] Rezki Ramadhani. "Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hibah dalam Penyalahgunaan Akta Hibah Terhadap Pihak Lain= Legal Protection for the Grantor in the Misuse of a Deed of Gift Against Other Parties." Universitas Hasanuddin, 2025.

[18] Maria Vivi Nelvini, Gervatius Portasius Mude, and Petrick Sanry Mero Nurak. "Tinjauan Yuridis terhadap Kekuatan Hukum dari Peralihan Hak atas Tanah Melalui Hibah dan Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Judexnipa-Jurnal Ilmu Hukum*, vol 4, no. 2, 2024.

pengecualian sebagaimana penentuannya berlandaskan peraturan perundang-undangannya.[19] Ketentuan demikian menegaskan pentingnya pemenuhan persyaratan formal dalam kaitannya prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanahnya. Maka dari itu, dokumen hibah perlu dinilai berdasarkan bentuk yang dipersyaratkan hukum, kewenangan pihak yang membuat atau menandatanganinya, dan kesesuaiannya dengan status haknya atas tanahnya sebagaimana ditandai sebagai objek pemberian.

Secara formil, hibah tanah juga harus memenuhi ketentuan mengenai bentuk dan tata cara pembuktian peralihan hak. Pasal 1682 KUHPerdata pada prinsipnya mensyaratkan bahwa hibah dilakukan dengan akta notaris, kecuali terhadap pengecualian yang ditentukan dalam Pasal 1687 KUHPerdata. Sementara itu, dalam konteks peralihan hak atas tanah, Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa peralihan hak melalui hibah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, dengan tetap memperhatikan pengecualian yang diatur dalam peraturan tersebut. Oleh karena itu, surat pernyataan hibah di bawah tangan perlu ditinjau dari kesesuaiannya dengan ketentuan formal tersebut. Tidak terpenuhinya persyaratan formil dapat menimbulkan persoalan mengenai kekuatan pembuktian dan pemenuhan prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah.[20] Oleh sebabnya, keabsahan hibah tanah tidak cukup dinilai hanya berdasarkan adanya dokumen pemberian, tetapi juga harus memperhatikan bentuk akta dan prosedur hukum yang dipersyaratkan.

Kendati demikian, aspek formal tersebut perlu dibedakan dari persoalan terkait dengan benar ataupun tidaknya pemberian hibah ditempuh. Dokumen hibah yang cenderung tidak menciptakan pemenuhan atas persyaratan tertentu berpotensi menimbulkan rangkaian persoalan hukum terkait kekuatan pembuktiannya atau pemenuhan ketentuan formal, sedangkan dokumen yang dipersoalkan karena pemberi hibah tidak pernah menyatakan kehendaknya menimbulkan persoalan yang lebih mendasar mengenai kebenaran perbuatan hukum itu sendiri. Pembedaan tersebut penting agar penilaian terhadap hibah tidak hanya didasarkan pada bentuk dokumen, tetapi juga memperhatikan apakah perbuatan hukum yang dinyatakan dalam dokumen benar-benar terjadi. Oleh karena itu, dalam sengketa hibah tanah, pemeriksaan terhadap kehendak pemberi hibah dan keabsahan dokumen harus dilakukan secara cermat.

Aspek lainnya yang tidak kalah penting untuk dipertimbangkan tidak lain berupa halnya kewenangan yayasan untuk menerima dan mengelola tanah. Undang-Undang Yayasan mengatur struktur organ yayasannya sebagaimana mencakup Pembina, Pengurus, dan Pengawas. Setiap organ mempunyai fungsi dan kewenangan yang berbeda dalam menjalankan kegiatan yayasan.[21] Dalam penerimaan hibah tanah, tindakan yang dilakukan atas nama yayasan perlu memperhatikan kewenangan pihak yang mewakili badan hukum tersebut. Hal ini penting untuk memastikan bahwa tindakan penerimaan hibah benar-benar dilakukan untuk kepentingan yayasan dan

---

[19] Dwija Ariyadi, Septi Indrawati, dan Muh Alfian. "Aspek Hukum Peralihan Hak atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo." *Eksaminasi: Jurnal Hukum*, vol 4, no. 2, 2025, hlm 60-69.

[20] Dwi Cyntia Marshel. "Analisis Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Hibah Sebagai Alat Bukti Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah." *Recital Review*, vol 7, no. 2, 2025, hlm 206-225.

[21] Tasmika. "Badan Hukum Yayasan dan Tata Kelola Yayasan di Indonesia: Analisis Yuridis terhadap Implementasi Prinsip Good Governance dalam Mewujudkan Akuntabilitas dan Kepastian Hukum." *Media Hukum Indonesia (MHI)*, vol 4, no. 2, 2026.

selaras ketentuannya sebagaimana diberlakukannya. Kendati demikian, kewenangan organ yayasan dalam menerima pemberian tidak dapat menggantikan kewajiban untuk memastikan bahwa pemberi hibah memang mempunyai hak dan kewenangan atas tanah yang diberikan.

Dalam kaitannya dengan konteks kepemilikan tanahnya, UU No. 5 Tahun 1960 menjalankan pengaturan atas jenis dari hak atas pertanahannya dan subjek hukum yang dapat menjadi pemegangnya. Pasal 21 UUPA pada prinsipnya mengatur bahwa hak milik hanya dapat untuk dipunyai WNI, dengan ketentuan khusus sebagaimana termaktub pada undang-undangnya yang ada. Sementara itu, Pasal 49 ayat (1) UUPA mengatur kemungkinan pemberian hak milik kepada badan dalam konteks sektor keagamaan, sosialnya, sepanjang pemanfaatannya dapat menciptakan pemenuhan atas persyaratan sebagaimana telah ditentukannya.[22] Oleh karena itu, apabila yayasan menerima hibah tanah dengan status hak milik, perlu dilakukan pemeriksaan terhadap kelayakan yayasan sebagai pemegang hak berdasarkan ketentuan yang berlaku. Status yayasan sebagai badan hukum di bidang sosial atau keagamaan tidak secara otomatis menghilangkan seluruh pembatasan mengenai jenis hak atas pertanahan sebagaimana dimilikinya.

Pengaturan mengenai hak atas tanah bagi badan hukum juga perlu memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Peraturan tersebut membatasi kepemilikan Hak Milik oleh badan hukum pada kategori tertentu, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara, koperasi pertanian, badan-badan keagamaan, serta badan-badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.[23] Dengan demikian, status yayasan sebagai badan hukum tidak secara otomatis memberikan kewenangan untuk mempunyai Hak Milik atas tanah. Yayasan yang bergerak dalam bidang sosial atau keagamaan tetap harus memenuhi ketentuan penunjukan sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut agar dapat mempunyai Hak Milik atas tanah. Ketentuan ini menunjukkan bahwa kemampuan badan hukum untuk memiliki tanah harus dinilai berdasarkan jenis badan hukum, tujuan kegiatannya, serta persyaratan hukum yang mengatur penguasaan hak atas tanah.

Permasalahan hukum yang menjadi perhatian dalam penelitian ini tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025. Perkara tersebut melibatkan Yayasan Metta Karuna Maitreya beserta sejumlah pengurus atau pihak yang berkaitan dengan yayasan sebagai para pemohon kasasi, Lily sebagai termohon kasasi, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat sebagai turut termohon kasasi. Objek sengketa berupa tanah dan bangunan seluas 371 m² yang terletak di Komplek Green Garden, Blok O-4, Nomor 16, Jakarta Barat, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07465. Sengketa berkaitan dengan Surat Pernyataan Hibah di bawah tangan tertanggal 20 Mei 2013 yang dijadikan dasar oleh pihak yayasan untuk menguasai tanah dan bangunan tersebut.

---

[22] Firman Haris Ginting dan Resi Pranacitra. "Legal Protection For Owners Of Unconverted Eigendom Verponding Rights Pursuant To UU Nomor 5 Tahun 1960 Whose Physical Land Is Controlled By Another Party." *FOCUS*, vol 7, no. 1, 2026, hlm 29-38.

[23] Ni Luh Ariningsih Sari, I. Made Suradana, dan Awaludin Awaludin. "Implikasi Hukum Pura Sebagai Badan Hukum Keagamaan Yang Dapat Memiliki Hak Milik Atas Tanah (Kajian Terhadap Pp No 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Memiliki Hak Atas Tanah)." *Jurnal Ganec Swara*, vol 15, no. 2, 2021.

Dalam kaitannya dengan kedudukan Yayasan Metta Karuna Maitreya sebagai penerima hibah, ketentuan PP Nomor 38 Tahun 1963 juga perlu diperhatikan untuk menentukan batas kewenangan yayasan dalam mempunyai hak atas tanah. Meskipun yayasan dapat berkedudukan sebagai badan hukum, yayasan tidak serta-merta dapat mempunyai Hak Milik atas tanah karena kepemilikan hak tersebut dibatasi bagi badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah. Namun, dalam perkara ini, objek sengketa tercatat sebagai tanah dengan status Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07465, bukan Hak Milik. Oleh karena itu, PP Nomor 38 Tahun 1963 tidak dapat dijadikan dasar langsung untuk menyatakan bahwa yayasan tidak berhak menerima hibah atas objek sengketa. Ketentuan tersebut lebih tepat digunakan sebagai landasan untuk menjelaskan pembatasan kepemilikan Hak Milik oleh badan hukum, sedangkan kedudukan yayasan dalam perkara ini perlu dinilai berdasarkan ketentuan mengenai subjek hukum yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan serta terpenuhinya keabsahan perbuatan hibah.

Melihat pada isi putusan, pihak yayasan menempuh pengajuan gugatan rekonvensi yang antara lain meminta agar hibah atas tanah dan bangunan tersebut dinyatakan sah serta yayasan dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa. Tuntutan tersebut didasarkan pada Surat Pernyataan Hibah tertanggal 20 Mei 2013 yang menurut pihak yayasan menjadi dasar perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut. Namun, keberadaan surat pernyataan hibah tersebut kemudian dipersoalkan oleh pihak Lily yang mendalilkan bahwa objek sengketa merupakan harta peninggalan almarhum Amih Widjaja dan tidak pernah dihibahkan kepada pihak yayasan.

Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menyatakan bahwa pihak penggugat mampu membuktikan dalil bahwa tanah dan bangunan objek sengketa merupakan milik penggugat sebagai ahli waris Amih Widjaja. Mahkamah Agung juga mempertimbangkan bahwa tanah dan bangunan tersebut berada dalam penguasaan para tergugat, sedangkan tergugatnya tidak dapat menciptakan pembuktian terkait alas hak terkait penguasaan objek sengketa. Lebih lanjut, Mahkamah Agung menyatakan bahwa Amih Widjaja tidak pernah menghibahkan atau memberikan wasiat atas tanah dan bangunan tersebut kepada para tergugat. Atas dasar pertimbangan tersebut, Surat Pernyataan Hibah tanggal 20 Mei 2013 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pertimbangan demikian mengindikasikan bahwasannya kedudukan yayasan sebagai badan hukum tidak cukup untuk membuktikan kepemilikan tanah apabila dasar perolehan hak yang diajukan tidak terbukti sah. Dalam perkara ini, persoalan utamanya bukan semata-mata apakah yayasan secara umum dapat menerima hibah tanah, melainkan apakah objek sengketa benar-benar telah dihibahkan oleh pemiliknya kepada pihak yang berkepentingan. Dengan kata lain, kapasitas hukum sebagai penerima hibah dan keabsahan hibah sebagai dasar perolehan hak merupakan dua persoalan yang harus dibedakan. Yayasan dapat mempunyai kapasitas untuk menerima hibah, tetapi kapasitas tersebut tidak secara otomatis membuktikan bahwa suatu tanah tertentu telah menjadi milik yayasan.[24]

Dengan kata lain, dapat diutarakan bahwasannya kedudukan hukum yayasan sebagai penerima hibah tanah sudah seharusnya ditinjau melalui tiga aspeknya yang utama, yakni kapasitas yayasan sebagai badan hukum, keabsahan perbuatan hibah, dan

[24] Rudi Margono. *Modus Pencucian Uang melalui Yayasan dan NPO: Teknik Investigasi Penyalahgunaan Dana Hibah*. Profesor Rudi Margono, 2026.

pemenuhan ketentuan hukum pertanahan. Kapasitas badan hukum berkaitan dengan kemampuan yayasan untuk melakukan perbuatan hukum, sedangkan keabsahan hibah berkaitan dengan kehendak pemberi hibah, kewenangan atas objek yang diberikan, dan pemenuhan persyaratan hukum. Adapun aspek pertanahan berkaitan dengan status hak atas tanah dan prosedur peralihan hak yang berlaku. Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025 memperlihatkan pentingnya membedakan ketiga aspek tersebut dalam menentukan apakah yayasan memiliki dasar hukum yang sah untuk menguasai tanah yang diklaim sebagai objek hibah.

3.2 Analisa Pertimbangan Hukum Pihak Hakim dalam Kaitannya dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/PDT/2025

Adapun Putusan MA Nomor 566 K/Pdt/2025 ditandai sebagai bentuk perkara perdatanya sebagaimana memegang kaitan erat dengan hal sengketa penguasaan tanah beserta bangunan atas dasar landasan Surat Pernyataan Hibah yang tertanggal 20 Mei 2013. Perkara demikian cenderung diawali dengan adanya gugatan Saudari Lily yang pada hakikat intinya memohon pengakuan atas haknya sebagai pihak ahli waris dari Saudari Amih Widjaja atas tanah dan bangunan seluas 371 m² di Komplek Green Garden, Jakarta Barat. Dalam kaitannya dengan gugatannya, Lily juga memohon agar surat hibah yang digunakan oleh para tergugat dinyatakan tidak sah, agar tanah dan bangunan dikembalikan kepadanya, serta agar para tergugat dinyatakan menjalankan perbuatan melawan hukum. Di samping sisi, pihak yayasan mengajukan gugatan rekonvensi dengan meminta pengakuan atas keabsahan hibah dan hak yayasan terhadap objek sengketa. Perbedaan dalam hal tuntutan demikian kembali memperlihatkan timbulnya pertentangan terkait landasan hukum penguasaan maupun halnya kepemilikan tanah.

Pada tingkatannya yang pertama, Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui eksistensi Putusan Nomor 1042/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt. tanggal 10 Februari 2025 menyatakan gugatan konvensi tidak dapat diterima karena gugatan dinilai kabur (obscuur libel). Gugatan rekonvensi yang diajukan oleh pihak yayasan juga dinyatakan tidak dapat diterima. Selanjutnya, pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Jakarta melalui Putusan Nomor 388/Pdt/2025/PT DKI tanggal 24 Maret 2025 cenderung membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Pengadilan Tinggi selanjutnya cenderung mengadili sendiri perkara tersebut dengan mengabulkan sebagian gugatan Lily, menyatakan tanah dan bangunan sebagai milik Lily dalam kedudukannya sebagai pihak ahli waris Amih Widjaja, memerintahkan para tergugat mengosongkan dan mengembalikan objek sengketa, serta menyatakan surat hibah tanggal 20 Mei 2013 tidak sah serta tidak berkekuatan secara hukum. Gugatan rekonvensi pihak yayasan selanjutnya ditolak seluruhnya.

Atas dasar putusan banding tersebut, Yayasan Metta Karuna Maitreya dan pihak-pihak lainnya mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Para pemohon kasasi pada pokoknya meminta agar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dibatalkan dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dikuatkan. Mereka juga meminta agar hibah tanah dan bangunan dinyatakan sah, yayasan dinyatakan sebagai pemilik yang sah, serta peralihan hak dalam SHGB Nomor 07465 dari atas nama Amih Widjaja menjadi atas nama yayasan dapat dilakukan. Sementara itu, Lily melalui kontra memori kasasi memohon agar permohonan kasasi ditolak. Mahkamah Agung kemudian menilai alasan-alasan kasasi tersebut dengan menghubungkannya pada pertimbangan hukum pengadilan tingkat banding.

Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menyatakan bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum. Mahkamah Agung menilai bahwa penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya mengenai kepemilikan tanah dan bangunan sebagai ahli waris Amih Widjaja. Selain itu, objek sengketa diketahui berada dalam penguasaan para tergugat, tetapi para tergugat tidak dapat membuktikan alas hak yang mendasari penguasaan tersebut. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa penilaian terhadap penguasaan tanah tidak cukup didasarkan pada keadaan faktual bahwa seseorang atau badan hukum menempati atau menguasai objek sengketa. Penguasaan tersebut harus didukung oleh dasar hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Pertimbangan paling mendasar dalam perkara ini berkaitan dengan keabsahan Surat Pernyataan Hibah tertanggal 20 Mei 2013. Mahkamah Agung menyatakan bahwa Amih Widjaja tidak pernah menghibahkan atau memberikan wasiat atas tanah dan bangunan objek sengketa kepada para tergugat. Oleh karena itu, surat hibah yang digunakan sebagai dasar penguasaan tanah pernyataannya tergolong tidak sah serta tidak berkekuatan hukum. Pertimbangan tersebut memperlihatkan bahwa kehendak pemberi hibah merupakan unsur penting dalam menilai keabsahan suatu pemberian. Dokumen yang menyatakan adanya hibah tidak dapat dipergunakan untuk membenarkan penguasaan tanah apabila berdasarkan fakta yang dinilai pengadilan, pemilik tanah tidak pernah melakukan pemberian tersebut.

Apabila dikaitkan dengan Pasal 1666 KUHPerdata, hibah merupakan perbuatan hukum yang didasarkan pada pemberiannya dengan tanpa syarat dalam bentuknya hibah kepada penerima.[25] Ketentuan demikian menghadirkan suatu konsekuensi bahwasannya pada hakikatnya sudah semestinya terdapat kehendak pemberi untuk menyerahkan benda yang dimilikinya kepada penerima hibah.[26] Dalam perkara demikian, pertimbangannya pihak Mahkamah Agung sebagaimana terkait tidak adanya pemberian hibah oleh Amih Widjaja menunjukkan bahwa dasar substantif dari perbuatan hibah yang diklaim oleh pihak yayasan tidak terbukti. Oleh karena itu, persoalan dalam perkara ini tidak dapat disederhanakan menjadi persoalan administratif mengenai dokumen hibah, melainkan menyangkut keberadaan perbuatan hukum hibah itu sendiri.

Analisis tersebut juga perlu dihubungkan dengan kandungan pada Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya perjanjian. Meskipun implementasi dari ketentuan demikian sudah semestinya mempertimbangkan karakteristik khusus hibah, keberadaan kesepakatan dan kehendak yang sah tetap relevan dalam menilai hubungan hukum antara pemberi dan penerima. Pada kondisi jikalau pemberi hibah tidak pernah menyatakan kehendak untuk memberikan tanah, dokumen yang mencantumkan pemberian tersebut tidak dapat serta-merta dianggap membuktikan adanya perjanjian hibah yang sah.[27] Dalam kaitan Putusan Nomor 5699 K/Pdt/2025, pertimbangan Mahkamah Agung mengenai tidak pernah dilakukannya hibah oleh Amih Widjaja

---

[25] Miftakhul Huda. "Perlindungan Hukum Penerima Hibah Terhadap Akta Hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YANG Dibatalkan Oleh Pengadilan (Putusan Pengadilan Agama Palu Nomor: 236/Pdt. G/2017/PA. Pal jo Putusan Nomor: 0018/Pdt. G/2017/PTA. PAL)." *UNES Law Review*, vol 7, no. 4, 2025, hlm 1536-1547.

[26] Muhammad Tahir, Widhy Andrian Pratama, Marina Ramadhani, Ahmad Fuadi, Patma Sari, Sri Iin Hartini, Sigit Nugroho, and Rachmadi Usaman. *Hukum Perdata Indonesia*. CV Get Press Indonesia, 2025.

[27] Bagus Khusfi Satyo, *OpCit*, hlm 72.

menjadi dasar penting untuk menolak penggunaan surat hibah sebagai alas hak penguasaan objek sengketa.

Jikalau ditinjau berdasarkan syarat materiil, perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025 memperlihatkan adanya persoalan mendasar mengenai tidak terpenuhinya kehendak pemberi hibah. Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa Amih Widjaja tidak pernah menghibahkan ataupun memberikan wasiat atas tanah dan bangunan objek sengketa kepada para tergugat. Fakta tersebut menunjukkan bahwa unsur kehendak dan kesepakatan pemberi hibah tidak dapat dibuktikan oleh pihak yayasan. Dengan kata lain, kecacatan dalam perkara ini terutama terletak pada aspek materiil, karena perbuatan hibah yang dijadikan dasar penguasaan tanah tidak terbukti benar-benar dilakukan oleh pemiliknya.

Sementara itu, dari aspek formil, Surat Pernyataan Hibah tertanggal 20 Mei 2013 yang dibuat di bawah tangan perlu dianalisis berdasarkan ketentuan Pasal 1682 KUHPerdata dan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Kedua ketentuan tersebut mengatur persyaratan formal hibah dan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Kendati demikian, perlu dibedakan bahwa pertimbangan Mahkamah Agung dalam perkara ini secara eksplisit menitikberatkan pada tidak pernah dilakukannya pemberian hibah oleh Amih Widjaja serta tidak terbuktinya alas hak para tergugat atas objek sengketa. Oleh sebabnya, persoalan formil surat hibah tidak boleh dinyatakan sebagai satu-satunya alasan pembatalan hibah apabila hal tersebut tidak secara tegas menjadi dasar pertimbangan hakim.

Kendati demikian, perlu diperhatikan bahwa alasan utama yang dinyatakan secara eksplisit oleh Mahkamah Agung dalam putusan ini adalah tidak terbuktinya pemberian hibah oleh Amih Widjaja dan tidak terbuktinya alas hak penguasaan para tergugat. Oleh karena itu, putusan tersebut tidak tepat ditafsirkan sebagai pernyataan umum bahwa setiap surat hibah di bawah tangan otomatis tidak sah hanya karena bentuknya. Dalam perkara ini, status surat hibah harus dianalisis berdasarkan pertimbangan konkret hakim mengenai kebenaran pemberian dan kekuatan hukumnya sebagai dasar penguasaan tanah. Pembedaan ini penting untuk menghindari generalisasi bahwa persoalan hanya terletak pada bentuk dokumen, padahal pertimbangan Mahkamah Agung secara jelas menekankan bahwa Amih Widjaja tidak pernah menghibahkan objek sengketa kepada para tergugat.

Mengacu atas perspektif kedudukan yayasan sebagai badan hukum, putusan tersebut memberikan pemahaman bahwa kapasitas hukum yayasan tidak dengan sendirinya melahirkan hak kepemilikan terhadap setiap aset yang diklaim telah diterima melalui hibah. Yayasan memang dapat melakukan perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tetapi perolehan hak atas tanah tetap harus didasarkan pada perbuatan hukum yang sah.[28] Apabila dasar perolehan hak berupa hibah tidak terbukti, status yayasan sebagai badan hukum tidak dapat digunakan untuk menggantikan bukti mengenai keabsahan pemberian tersebut. Oleh sebabnya, putusan demikian cenderung menyatakan penegasannya terkait esensi dari pemisahan antara kemampuan yayasan untuk menerima hibah serta pembuktian bahwasannya hibah tertentu benar-benar telah dilakukan secara sah.

Pihak Mahkamah Agung juga cenderung mempertimbangkan bahwa objek sengketa merupakan milik orang tua para penggugat yang telah meninggal dunia dan belum dibagi waris kepada para ahli waris Amih Widjaja. Dalam putusan tersebut, pengurusan objek sengketa diserahkan kepada Lily selaku kuasa. Fakta tersebut

[28] Vidiya Indriani Idris dan Budi Santoso, *OpCit*, hlm 653

menggarisbawahi bahwasannya persoalan hibah berkaitan pula dengan status tanah sebagai bagian dari harta peninggalan. Pada kondisi jikalau tanah masih ditandai sebagai bagian dari harta peninggalan yang belum dibagi, klaim pengalihan hak melalui hibah perlu dinilai dengan memperhatikan siapa pemilik atau pihak yang mempunyai kewenangan hukum atas objek tersebut. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung menerima pertimbangan bahwa tanah tersebut merupakan milik penggugat sebagai ahli waris dan bahwa surat hibah yang digunakan para tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum.

Apabila dikaji dari sudut pandang hukum pertanahannya, sengketa yang demikian juga memperlihatkan pentingnya membedakan antara dokumen yang digunakan sebagai dasar klaim dan bukti hak atas tanah yang tercatat. Objek perkara merupakan tanah dengan SHGB Nomor 07465, sementara pihak yayasan meminta agar peralihan hak dari nama Amih Widjaja menjadi atas nama yayasan dilakukan berdasarkan surat hibah tanggal 20 Mei 2013. Permintaan tersebut menunjukkan bahwa yayasan mengandalkan surat hibah sebagai dasar untuk memperoleh pencatatan peralihan hak. Namun, apabila perbuatan hibah yang menjadi dasar peralihan tidak terbukti sah, dokumen tersebut tidak dapat dijadikan landasan yang memadai untuk membenarkan penguasaan tanah maupun tuntutan peralihan hak.

Dalam kaitannya dengan hal tersebut, ketentuan yang berbicara mengenai pendaftaran tanah harus dipahami sebagai bagiannya dari sistem untuk menyatakan suatu jaminan kepastian hukum atas hak atas tanah. Dalam hal ini, prosedur dalam hal administrasi pertanahan tidak dapat dilepaskan dari keabsahan perbuatan hukum yang menjadi dasar peralihan.[29] Dengan kata lain, pencatatan peralihan hak harus didukung oleh dasar hukum yang memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan.[30] Dalam perkara ini, tuntutan pihak yayasan untuk mencatatkan peralihan hak atas dasar surat hibah tidak dapat diterima karena klaim hibah tersebut dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

Aspek berikutnya yang tidak kalah penting untuk dapat diperhatikan ialah berbicara terkait pertimbangan Mahkamah Agung mengenai perbuatan melawan hukum. Mahkamah Agung menyatakan bahwa karena para tergugat menguasai tanah serta bangunannya pada kondisi secara tidak sah, tindakan tersebut dikategorisasikan sebagai perbuatannya yang melawan hukum. Penguasaan dalam hal objek sengketanya yang tanpa adanya alas hak sebagaimana dapat untuk dibuktikan menjadi dasar bagi pengadilan untuk memerintahkan pengosongan dan pengembalian tanah serta bangunan kepada penggugat. Pertimbangan tersebut menggarisbawahi bahwasannya penguasaan fisik atas tanahnya tidak dapat berdiri independen dengan sendirinya sebagai landasan kepemilikan. Pada dasarnya penguasaan sudah semestinya memegang landasan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan, terutama ketika pihak lain mengajukan klaim kepemilikan yang didukung bukti dan diterima oleh pengadilan.[31]

Dalam kaitannya dengan hukum perdatanya, suatu perbuatan melawan hukum berkaitan dengan tindakan yang pada dasarnya bertentangan dengan hukum serta

---

[29] Asep Yuyun Zakaria. "Pendaftaran Tanah Sebagai Bentuk Jaminan Kepastian Hukum Dan Kepastian Hak Atas Tanah." *Jurnal Penelitian Hukum Galunggung*, vol 2, no. 1, 2025, hlm 31-41.

[30] Urip Santoso. Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Kencana Prenada Media Group, 2017.

[31] Medina. "Kepastian Hukum Dalam Penguasaan Tanah Negara Dan Implikasi Pendaftarannya." PhD diss., Universitas Hasanuddin Makassar, 2024.

ditandai menimbulkan akibat hukum bagi pihaknya yang dirugikan.[32] Pada konteks perkara ini, Mahkamah Agung menghubungkan ketidaksahan penguasaan objek sengketa dengan kesimpulan bahwa para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Maka dari itu, akibat hukum yang timbul tidak hanya berkaitan dengan tidak diakuinya surat hibah, tetapi juga dengan kewajiban untuk mengosongkan dan mengembalikan tanah serta bangunan kepada pihak yang dinyatakan berhak. Hal tersebut cenderung memperlihatkan bahwasannya sengketa hibah tanah dapat menimbulkan dampak dalam hal aspek kepemilikan, penguasaan fisik, dan tanggung jawab perdata pihak yang menguasai objek tanpa dasar hukum yang sah.

Kendati demikian, Mahkamah Agung tidak mempertahankan seluruh amar putusan banding. Dalam putusannya, Mahkamah Agung memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dengan menghapus ketentuan mengenai ganti rugi materiil karena rinciannya tidak dapat dibuktikan. Mahkamah Agung juga memperbaiki rumusan amar lainnya dan menambahkan amar yang menyatakan bahwa gugatan selain dan selebihnya ditolak. Maka dari itu, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi para pemohon kasasi, tetapi memperbaiki amar putusan banding. Perbaikan tersebut menunjukkan bahwa penilaian terhadap pokok sengketa tidak serta-merta berarti seluruh tuntutan yang diajukan penggugat harus dikabulkan. Setiap tuntutan tetap memerlukan dasar pembuktian yang memadai.

Putusan tersebut juga merefleksikan kembali halnya terkait pentingnya pembuktian dalam sengketa perdata. Pihak yang mengajukan klaim atas suatu objek harus mampu menunjukkan dasar hukum yang mendukung klaim tersebut.[33] Dalam perkara ini, Lily dinilai mampu membuktikan kedudukannya sebagai ahli waris terhadap objek sengketa, sedangkan pihak yayasan dan para tergugat lainnya tidak dapat membuktikan alas hak atas penguasaan tanah. Perbedaan kemampuan pembuktian tersebut menjadi bagian penting dari pertimbangan hakim dalam menentukan pihak yang berhak atas objek sengketa. Oleh sebabnya, pada konteks kaitannya dengan sengketa hibah tanah, keberadaan surat hibah semestinya dapat didukung oleh bukti yang memadai mengenai kebenaran pemberian, kewenangan pemberi, sekaligus kesesuaian dokumen dengan status objek tanah.[34]

Kemudian, jikalau dilihat atas dasar perspektif kepastian hukumnya, Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025 memberikan penegasan ulang bahwa penerimaan hibah oleh yayasan harus didasarkan pada perbuatan hukum yang sah dan dapat dibuktikan. Kepastian hukum tidak hanya menuntut adanya dokumen yang menyatakan suatu pemberian, tetapi juga menuntut agar dokumen tersebut mencerminkan perbuatan hukum yang benar-benar dilakukan oleh pihak yang berwenang. Jika dasar pemberian tidak terbukti, dokumen tersebut tidak dapat dijadikan landasan untuk mempertahankan penguasaan tanah terhadap pihak yang dapat membuktikan haknya. Dalam hal ini, perlindungan hukum terhadap yayasan

[32] Yusri Ikromi. "Analisis perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum dalam perjanjian." *Al-Dalil: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum*, vol 2, no. 2, 2024, hlm 78-85.

[33] Christina Bagenda, Nanda Dwi Rizkia, Hardi Fardiansyah, Muhammad Rifqi Hidayat, Yudi Prihartanto Soleh, Rachmadi Usman, Amri Amri. *Hukum perdata*. Penerbit Widina, 2023.

[34] Bagus Khusfi Satyo, *OpCit*, hlm 83.

sebagai badan hukum tetap harus berjalan seiring dengan perlindungan terhadap hak pemilik tanah atau ahli waris yang sah.[35]

Putusan tersebut juga memberikan implikasinya atas dasar tata kelola aset yayasan. Yayasan yang menerima hibah tanah perlu melakukan pemeriksaan terhadap status kepemilikan objek, identitas dan kewenangan pemberi hibah, serta keabsahan dokumen yang menjadi dasar pemberian. Pemeriksaan tersebut penting untuk menghindari sengketa yang dapat menghambat pemanfaatan aset bagi tujuan sosial, keagamaan, atau kemanusiaan. Di samping sisi, pihak yayasan juga dapat memastikan bahwasanya proses peralihan hak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan. Langkah-langkah demikian bukan hanya berkaitan dengan administrasi, melainkan juga mengacu sebagai bentuk kehati-hatian hukum dalam pemerolehan sekaligus pengelolaan kekayaan yayasan.

4. KESIMPULAN

Atas dasar temuan studi yang telah dijalankannya, dapat dibentuk kesimpulannya yang menegaskan bahwasanya yayasan pada hakikatnya dapat berkedudukan sebagai penerima hibah tanah sepanjang pemberian hibahnya dapat menciptakan pemenuhan atas ketentuan hukum keperdataan, sekaligus memperoleh dukungan dari kehadiran bukti yang secara sah terkait dengan hak pemberi hibahnya sekaligus dengan kehendak untuk menghibahkan objeknya itu. Dalam kaitannya dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025, kedudukan Yayasan Metta Karuna Maitreya sebagai penerima hibah tidak dapat dipertahankan, mengingat surat pernyataan hibah tertanggal 20 Mei 2013 tidak terbukti memegang dasar hukum yang sah. Mahkamah Agung juga memberikan penilaiannya bahwasanya pihak yayasan maupun juga pihak yang terkait tidak dapat membuktikan dasar hak yang sah atas tanah dan bangunan seluas 371 m² di Komplek Green Garden, Jakarta Barat, sementara pihak penggugat dapat membuktikan kedudukannya sebagai ahli waris Amih Widjaja. Oleh sebabnya, sebagai putusan akhirnya, Mahkamah Agung mengutarakan penolakan atas permohonan kasasi tersebut, serta mengutarakan bahwasanya surat pernyataan hibah tersebut ditandai tidak sah serta tidak berkekuatan secara hukum. Putusan demikian cenderung menyatakan penegasannya status yayasan sebagai sebuah badan hukum tidak secara otomatis memberikan hak atas tanahnya sebagaimana menjadi objek hibahnya jika keabsahan pemberian maupun dasar dalam penguasaan tanahnya tidak dapat dibuktikannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Christina Bagenda, Nanda Dwi Rizkia, Hardi Fardiansyah, Muhammad Rifqi Hidayat, Yudi Prihartanto Soleh, Rachmadi Usman, Amri Amri. *Hukum perdata*. Penerbit Widina, 2023.

Iman Jalaludin Rifa'i, Ruang Lingkup Metode Penelitian Hukum, *Metodologi Penelitian Hukum*, 2023.

Meysita Arum Nugroho dan Amsori. *Hukum Agraria Indonesia*. Penerbit KBM Indonesia, 2026.

Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. Kencana Prenada Media Group, 2019.

[35] Siti Rahmatia, Muhammad Fitriadi, dan Suriani Bt Tolo. "Perlindungan Hukum terhadap Tanah Hak Milik Perorangan yang Dipergunakan untuk Lembaga Kesejahteraan Sosial Anak di Kota Kendari." *Arus Jurnal Sosial Dan Humaniora*, vol 4, no. 1, 2024, hlm 201-215.

Rudhi Prasetya. *Yayasan dalam Teori dan Praktik*. Sinar Grafika, 2024.

Salim H. S. Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Sinar Grafika, 2019.

Rudi Margono. *Modus Pencucian Uang melalui Yayasan dan NPO: Teknik Investigasi Penyalahgunaan Dana Hibah*. Profesor Rudi Margono, 2026.

Muhammad Tahir, Widhy Andrian Pratama, Marina Ramadhani, Ahmad Fuadi, Patma Sari, Sri Iin Hartini, Sigit Nugroho, dan Rachmadi Usaman. *Hukum Perdata Indonesia*. CV Get Press Indonesia, 2025.

Urip Santoso. Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Kencana Prenada Media Group, 2017.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta, 2021.

Jurnal

Agustina, Fitrianti. "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Yang Terindikasi Terlantar Berdasarkan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria." *Journal of Interdisciplinary Legal Perspectives* 2, no. 1 (2025): 55-71.

Ariyadi, Dwija, Septi Indrawati, and Muh Alfian. "Aspek Hukum Peralihan Hak atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo." *Eksaminasi: Jurnal Hukum* 4, no. 2 (2025): 60-69.

Ginting, Firman Haris, and Resi Pranacitra. "Legal Protection For Owners Of Unconverted Eigendom Verponding Rights Pursuant To UU Nomor 5 Tahun 1960 Whose Physical Land Is Controlled By Another Party." *FOCUS* 7, no. 1 (2026): 29-38.

Hestianah, Dwi Suryahartati, and Diana Amir. "Pertanggungjawaban Organ Yayasan Terhadap Kewajiban Penyesuaian Badan Hukum Perspektif Kepastian Hukum." *Recital Review* 8, no. 1 (2026): 117-132.

Huda, Miftakhul. "Perlindungan Hukum Penerima Hibah Terhadap Akta Hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YANG Dibatalkan Oleh Pengadilan (Putusan Pengadilan Agama Palu Nomor: 236/Pdt. G/2017/PA. Pal jo Putusan Nomor: 0018/Pdt. G/2017/PTA. PAL)." *UNES Law Review* 7, no. 4 (2025): 1536-1547.

Idris, Vidiya Indriani, and Budi Santoso. "Pengaturan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Yayasan Penyelenggara Pendidikan." *Jurnal USM Law Review* 6, no. 2 (2023): 642-656.

Ikromi, Yusri. "Analisis perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum dalam perjanjian." *Al-Dalil: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum* 2, no. 2 (2024): 78-85.

Ilma, Natasya Nurul. "Tinjauan Hukum Kesesuaian Pelaksanaan Yayasan Dengan Undang-Undang Yayasan." *Officium Notarium* 4, no. 2 (2024): 223-244.

Marlin, and Marwan. "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Akta Hibah (Suatu studi di Desa Lelekaa Kecamatan Wolasi Kabupaten Konawe Selatan)." *Al-Mizan (e-Journal)* 21, no. 1 (2025): 201-218.

Marshel, Dwi Cyntia. "Analisis Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Hibah Sebagai Alat Bukti Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah." *Recital Review* 7, no. 2 (2025): 206-225.

Nelvini, Maria Vivi, Gervatius Portasius Mude, and Petrick Sanry Mero Nurak. "Tinjauan Yuridis terhadap Kekuatan Hukum dari Peralihan Hak atas Tanah Melalui Hibah dan Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Judexnipa-Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2024): 1-**[selesai]**.

Priyadi, Aris. "Tinjauan Hukum Tentang Hibah Dan Batasan Pemberian Hibah." *Wijayakusuma Law Review* 5, no. 1 (2023): 23-30.

Rahmatia, Siti, Muhammad Fitriadi, and Suriani Bt Tolo. "Perlindungan Hukum terhadap Tanah Hak Milik Perorangan yang Dipergunakan untuk Lembaga Kesejahteraan Sosial Anak di Kota Kendari." *Arus Jurnal Sosial Dan Humaniora* 4, no. 1 (2024): 201-215.

Sari, Ni Luh Ariningsih, I. Made Suradana, and Awaludin Awaludin. "Implikasi Hukum Pura Sebagai Badan Hukum Keagamaan Yang Dapat Memiliki Hak Milik Atas Tanah (Kajian Terhadap Pp No 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Memiliki Hak Atas Tanah)." *Jurnal Ganec Swara* 15, no. 2 (2021): 1075-1082.

Tasmika. "Badan Hukum Yayasan dan Tata Kelola Yayasan di Indonesia: Analisis Yuridis terhadap Implementasi Prinsip Good Governance dalam Mewujudkan Akuntabilitas dan Kepastian Hukum." *Media Hukum Indonesia (MHI)* 4, no. 2 (2026): 923-937.

Yudatama, Swastiko Azhari, Felicitas Sri Marniati, and Sirajuddin Sailellah. "Perlindungan Hukum bagi Pemberi Hibah yang Ditelantarkan Terkait Pemberian Hak Atas Tanah terhadap Anak Menurut Hukum Perdata." *Jurnal Bisnis Mahasiswa* 5, no. 2 (2025): 706-712.

Zakaria, Asep Yuyun. "Pendaftaran Tanah Sebagai Bentuk Jaminan Kepastian Hukum Dan Kepastian Hak Atas Tanah." *Jurnal Penelitian Hukum Galunggung* 2, no. 1 (2025): 31-41.

Tesis/Disertasi

Asep Aulia Rahman. "Aspek Hukum dan Penyelesaian Sengketa Hibah Tanah Dalam Perspektif KUHPerdata di Indonesia Atas Putusan Pengadilan Negeri Nomor 109/Pdt. G/2009/PN. MTR dan 17/Pdt. G/2021PN. Klb." Universitas Narotama, 2025.

Bagus Khusfi Satyo. "Aspek hukum penyelesaian sengketa tanah hibah yang telah didirikan bangunan karena alat bukti lemah (studi kasus di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2023.

Medina. "Kepastian Hukum Dalam Penguasaan Tanah Negara Dan Implikasi Pendaftarannya." PhD diss., Universitas Hasanuddin Makassar, 2024.

Rezki Ramadhani. "Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hibah dalam Penyalahgunaan Akta Hibah Terhadap Pihak Lain= Legal Protection for the Grantor in the Misuse of a Deed of Gift Against Other Parties." Universitas Hasanuddin, 2025.

Putusan dan Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 5699 K/Pdt/2025.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 jo. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan.