

**TINJAUAN YURIDIS PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH
KARENA HIBAH**

(Studi Kasus Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor :
483/Pdt.P/2012/PN.Kds)

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Rayhana Salsabila
30301700279

**PROGRAM STUDI (S. 1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**TINJAUAN YURIDIS PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH
KARENA HIBAH**

(Studi Kasus Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor :
483/Pdt.P/2012/PN.Kds)




Diajukan oleh:

Rayhana Salsabila
30301700279

Pada tanggal, 02 Agustus 2021 telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E, Akt, M.hum.
NIDN: 06-0503-6205

**TINJAUAN YURIDIS PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH
KARENA HIBAH**

(Studi Kasus Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor :
483/Pdt.P/2012/PN.Kds)

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Rayhana Salsabila
30301700279

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 11 Agustus 2021

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji

Ketua

H. Winanto, S.H, M.H
NIDN : 06-1805-6502

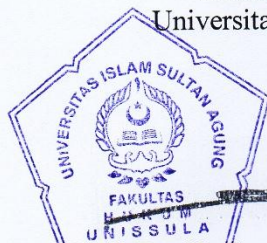
Anggota

Anggota

Ida Musofiana, S.H, M.H
NIDN : 06-2202-9201

Prof. Dr. H. Gunarto, SH.,SE.AKT.,M.Hum
NIDN: 06-0503-6205

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Sultan Agung



Prof. Dr. H. Gunarto, SH.,SE.AKT.,M.Hum
NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rayhana Salsabila

NIM : 30301700279

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul : **TINJAUAN YURIDIS PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA HIBAH (Studi Kasus Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/Pdt.P/2012/PN.Kds)** adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 02 Agustus 2021



Rayhana Salsabila

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rayhana Salsabila

NIM : 30301700279

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

TINJAUAN YURIDIS PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA HIBAH (Studi Kasus Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/Pdt.P/2012/PN.Kds)

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 20 Agustus 2021

Yang menyatakan,



(Rayhana Salsabila)



*Coret yang tidak perlu

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- ❖ Akan ada banyak pelajaran yang kita dapatkan saat berani mengambil resiko.” - Levi Ackerman

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- ❖ Orang tua saya tercinta, yang selalu mendoakan saya, memberi support dan semangat kepada saya
- ❖ Sahabat-sahabat yang selama ini selalu memberi saya semangat
- ❖ Almameterku UNISSULA



KATA PENGANTAR

Tak ada kata yang sangat pantas kita lontarkan selain dari pada kata Syukur kepada Allah S.W.T yang tiada henti-hentinya memberikan segala limpahan nikmat, rezeki, rahman serta karunianya yang tak terhingga, yang tak mampu penulis ungkapan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **TINJAUAN YURIDIS PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA HIBAH (Studi Kasus Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/Pdt.P/2012/PN.Kds)** sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan membimbing penulis. Penulis mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada seluruh pihak yang telah membantu, baik bantuan secara moril maupun materiil demi terselesaikannya skripsi ini, yakni kepada :

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso MT., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
3. Ibu Dr.Widayati, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
4. Bapak Arpangi, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang

5. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H.,M.Hum. Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
6. Bapak Deny Suwondo, S.H.,M.H. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
7. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.Hum. Selaku Pembimbing Penulisan Hukum penulis yang selalu memberikan arahan serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
10. Abi dan Mama saya tercinta yang senantiasa memberikan dukungan dan doa yang tiada hentinya.
11. Rahma Yunita Soviani, Terimakasih telah memberi penulis semangat, dukungan dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas kebaikan dan bantuan - bantuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu kritik dan saran perbaikan senantiasa diharapkan. Semoga skripsi yang sederhana ini dapat memberikan manfaat serta menambah pengetahuan bagi kita khususnya bagi para pembaca.

Wassalamu'Alaikum, Warahmatullahi Wabarakatuh

Semarang, 02 Agustus 2021

Penulis

Rayhana Salsabila



DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN..... | iv |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | v |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI..... | x |
| ABSTRAK | xiii |
| <i>ABSTRACT</i> | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 5 |
| C. Tujuan Penelitian | 5 |
| D. Kegunaan Penelitian | 5 |
| E. Terminologi..... | 6 |
| F. Metode Penelitian | 7 |
| G. Sistematika Penulisan | 10 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 12 |
| A. Tinjauan Umum tentang Hak Milik atas Tanah | 12 |
| 1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah | 12 |
| 2. Subyek Hukum Hak Milik..... | 14 |
| 3. Terjadinya Hak Milik atas Tanah | 16 |
| 4. Peralihan Hak Milik atas Tanah | 17 |

| | | |
|--|--|-----------|
| 5. | Hapusnya Hak Milik..... | 18 |
| B. | Tinjauan Umum Tentang Hibah | 19 |
| 1. | Pengertian Hibah | 19 |
| 2. | Rukun dan Syarat Hibah..... | 23 |
| 3. | Pembatalan Hibah..... | 25 |
| C. | Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah..... | 28 |
| 1. | Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah | 28 |
| 2. | Asas-asas Pendaftaran Tanah | 30 |
| 3. | Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah..... | 31 |
| 4. | Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah | 35 |
| D. | Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam..... | 40 |
| 1. | Subjek Hak | 41 |
| 2. | Terjadinya Hak Milik atas Tanah | 43 |
| 3. | Pendaftaran Hak Milik atas Tanah | 44 |
| 4. | Pencabutan Hak Milik atas Tanah..... | 45 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | | 45 |
| A. | Proses pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds..... | 46 |
| 1. | Duduk Perkara | 46 |
| 2. | Permohonan Pemohon..... | 47 |
| 3. | Pertimbangan Majelis Hakim | 47 |
| 4. | Hasil Penetapan | 51 |
| 5. | Analisis Penulis | 51 |
| B. | Akibat Hukum dalam hal pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds | 61 |

| | |
|----------------------|----|
| BAB IV PENUTUP | 65 |
| A. Kesimpulan | 65 |
| B. Saran | 66 |
| DAFTAR PUSTAKA | 67 |



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta untuk mengetahui akibat Hukum dalam hal pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds

Metode penelitian menggunakan pendekatan *yuridis normatif*. Sumber data diperoleh dari penelitian pustaka. analisis data dengan cara sistematis meliputi reduksi data, penyajian data serta penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian dari penulisan ini menunjukkan bahwa : Proses pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds yaitu pelaksanaan pemindahan Hak milik atas tanah melalui hibah yang dilaksanakan Pemohon dalam hal ini Kakek kepada anak pemohon Almarhum Agus Cahyono sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dikarenakan untuk pemrosesan penghibahan hak milik atas tanah harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan sehingga dalam pemrosesan hibah pemindahan hak milik atas tanah sesuai perundang-undangan dan menjunjung tinggi sumpah profesinya. Serta akibat Hukum dalam hal pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds yaitu majelis hakim memutus perkara dengan isi penetapan, mengabulkan permohonan pemohon sehingga akibat hukum ketika Majelis hakim telah mengabulkan permohonan pemohon serta memberikan ijin kepada Pemohon selaku wali dari JEVA RENA ADITIYANI untuk mewakili kepentingan anak tersebut yaitu JEVA RENA ADITIYANI, pemohon mendapat kewenangan untuk menjual tanah tersebut.

Kata Kunci : Hibah , Pemindahan Hak Milik Atas Tanah

ABSTRACT

This study aims to determine the process of transferring land ownership rights due to a grant in the Kudus District Court Case Number: 483/pdt.p/2012/pn.kds whether it is in accordance with the applicable laws and regulations and to find out the legal consequences in terms of transferring property rights. land due to a grant in the Case of the Kudus District Court Number: 483/pdt.p/2012/pn.kds

The research method uses a normative juridical approach. Sources of data obtained from library research. data analysis in a systematic way includes data reduction, data presentation and drawing conclusions.

The results of this study indicate that: The process of transferring land ownership rights due to a grant in the Kudus District Court Case Number: 483/pdt.p/2012/pn.kds, namely the implementation of the transfer of land ownership rights through grants carried out by the Petitioner in this case Grandpa to the child of the applicant of the late Agus Cahyono in accordance with the laws and regulations, due to the processing of the grant of ownership rights to land, it must go through the Land Deed Making Officer where the Land Deed Making Officer has an obligation to carry out the position in real time after taking the oath of office so that in the processing of the grant the transfer of property rights over land in accordance with the law and upholding his professional oath. As well as the legal consequences in terms of transferring land ownership rights due to a grant in the Kudus District Court Case Number: 483/pdt.p/2012/pn.kds, namely the panel of judges decided the case with the contents of the decision, granted the applicant's request so that the legal consequences when the panel of judges had granted the request the applicant and give permission to the Petitioner as the guardian of JEVA RENA ADITIYANI to represent the interests of the child, namely JEVA RENA ADITIYANI, the applicant has the authority to sell the land.

Keywords: Grants, Transferring Land Rights

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup bagi manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuhtumbuhan yang menghasilkan makanan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur pemerintah. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi :

“Bumi dan air kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah ditunjukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Hak menguasai dari Negara untuk memberi wewenang untuk:¹

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai oleh negara sebagaimana diatas dan mengingat begitu pentingnya tanah bagi manusia, maka penguasaan hak atas tanah diatur UUPA (Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria) yang kemudian ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut

¹ Boedi Harsono, 2003, *UUPA Bagian Pertama*, Kelompok Belajar ESA, Jakarta, hal.25

tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang serta badan hukum.

Hak-hak atas tanah dimaksud memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah, bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain hak-hak atas tanah yang juga ditentukan hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat 1 menyebutkan : “

- (1) hak-hak atas tanah ialah
 - a. Hak Milik,
 - b. Hak Guna Usaha,
 - c. Hak Pakai,
 - d. Hak Sewa,
 - e. Hak Membuka Tanah,
 - f. Hak Memungut Hasil Hutan,
 - g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53”.

Saat ini bagi tanah merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual yang tinggi karena fungsinya sebagai sumber kehidupan masyarakat, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan hingga akhir hayat.

Dengan demikian fungsi tanah pun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan hak atas tanah juga terus mengalami perkembangan. Jumlah tanah yang tetap dan kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat karena pertumbuhan penduduk di Indonesia yang sangat tinggi membuat tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan tanah itu dapat memicu timbulnya berbagai macam permasalahan.

Kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai media dengan dilaksanakan oleh pemerintah melalui pembebasan tanah serta pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi di Indonesia membuat tingginya kegiatan peralihan hak atas tanah. Akibatnya baik pemerintah maupun masyarakat ketika membutuhkan sebidang tanah untuk memenuhi kebutuhannya memerlukan kepastian mengenai siapa sebenarnya pemilik bidang tanah tersebut.

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah, tiap-tiap orang atau individu dapat memperoleh hak atas tanah dengan memohonkan tanah yang dapat berstatus Tanah Negara tanah yang memohon belum bersertipikat atau tidak bersertipikat dan status Tanah Hak Pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila tanah yang dimohonkan sudah bersertipikat maka dilakukan peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Beberapa cara Peralihan Hak Atas Tanah ialah dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan/inbreng, wasiat. Salah satu contoh dari peralihan hak atas adalah melalui Hibah.

Hibah yaitu suatu persetujuan dalam mana suatu pihak berdasarkan atas kemurahan hati, perjanjian dalam hidupnya memberikan hak milik atas suatu barang kepada pihak kedua secara percuma dan yang tidak dapat ditarik kembali, sedangkan pihak kedua menerima baik penghibahan ini.²

² Khairuman Pasaribu, 2004, *Masalah-masalah Hak Atas Tanah*, Balai Pustaka, Jakarta, hal.13

Salah satu contoh hak atas tanah yang dapat dialihkan melalui hibah adalah Hak Milik. Hak Milik yaitu hak turun-temurun, terkuat dan berpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (pasal 20 UUPA). Apabila sudah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah.

Penulis mengkaji mengenai pemindahan hak milik tanah karena hibah berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/Pdt.P/2012/PN.Kds) bahwa dalam Perkara tersebut duduk perkaranya sebagai berikut :

Bahwa dalam pernikahan anak Pemohon yang bernama AGUS CAHYONO dengan saudari KHOMSATUN telah dikaruniai seorang anak bernama " JEVA RENA ADITIYANI " jenis kelamin perempuan berumur 11 tahun, lahir di Kudus pada tanggal 29 JULI 2000. Bahwa anak Pemohon yang bernama AGUS CAHYONO telah meninggal dunia pada tanggal 08 Desember 1999, sedangkan semasa pernikahan anak Pemohon AGUS CAHYONO almarhum dengan KHOMSATUN dikaruniai seorang anak yang juga mempunyai tanah Hak Milik No.3653 dengan luas ± 120 m² yang terletak didesa Dersalam Kec.Bae Kab.Kudus ,dan tanah tersebut diperoleh karena hibah dari Pemohon berdasarkan akta hibah tanggal 27 Juni 2011, sedangkan tanah Hak Milik tersebut diatas, namakan cucu pemohon yaitu JEVA RENA ADITIYANI dikarenakan istri AGUS CHYONO almarhum yang bernama KHOMSATUN menikah lagi, maka sejak kecil JEVA RENA ADITIYANI diasuh oleh Pemohon sampai sekarang. Bahwa Pemohon karena sering sakit-sakitan dan cucu Pemohon membutuhkan biaya pendidikan dan untuk memenuhi biaya hidup maka pemohon bermaksud menjual tanah Hak Milik tersebut. Bahwa cucu Pemohon masih dibawah Umur dan belum mampu untuk melakukan perbuatan hukum, maka untuk perbuatan hukum menjual tanah Hak Milik tersebut pemohon mengalami kendala karena harus diwakili oleh walinya/pemohon selaku cucu dari pemohon sendiri. Bahwa untuk bertindak sebagai wali mewakili kepentingan anak yang belum dewasa untuk melakukan perbuatan hukum menjual tanah Hak Milik No.3653 yang menjadi hak anak tersebut harus ada izin/Penetapan dari Pengadilan.

Berdasarkan duduk perkara diatas maka dalam hal ini penulis tertarik untuk mengkaji Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/Pdt.P/2012/PN.Kds)

dengan judul “**TINJAUAN YURIDIS PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA HIBAH (Studi Kasus Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/Pdt.P/2012/PN.Kds)**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis menguraikan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah proses pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Apa akibat Hukum dalam hal pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds ?

C. Tujuan Penelitian

Penulis membuat sebuah karya ilmiah dengan maksud tujuan:

1. Untuk mengetahui proses pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Untuk mengetahui akibat Hukum dalam hal pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu, Pemerintah, Penegak Hukum dan Masyarakat terkait dalam bidang hukum perdata sehingga dapat tercipta kepastian hukum khususnya dalam Pemindahan Hak Milik atas Tanah karena Hibah

E. Terminologi

1. Pemindahan

Pemindahan adalah perbuatan memindahkan sesuatu dari tempat ke tempat lain, atau dari seseorang ke orang lain.³ Dalam penelitian ini pemindahan yang dimaksud adalah pemindahan hak milik atas tanah dari penghibahan seseorang.⁴

2. Hak Milik atas Tanah

Pasal 20 ayat 1 undang-undang pokok agraria menyatakan bahwa " Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah tersebut, dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁵

3. Hibah

Hibah adalah suatu persetujuan dengan nama si penghibah, diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali,

³ Subekti & R.Tjitrosudibio, 1994, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Politeia, Bogor, hal. 282

⁴<https://www.KBBI.com/Peminfahan> diakses pada tanggal 18 Juni 2021 Pukul 17.56 WIB

⁵ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *hak-hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, hal.29

menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Apabila seseorang memberikan harta miliknya pada orang lain maka berarti si pemberi itu menghibahkan miliknya itu. Maka itu kata hibah sama artinya dengan istilah “pemberian”.⁶

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif⁷ yaitu penelitian yang dilakukan dengan menitik beratkan pada peraturan-peraturan yang berlaku serta literatur-literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan hubungan hukum terutama pemindahan hak milik atas tanah karena hibah.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁸

3. Sumber Data Penelitian

Sama halnya seperti penelitian yang lain, penelitian hukum normatif juga mengenal penggunaan data untuk mendukung keberhasilan penelitian yang dilakukan. Penelitian hukum normatif menggunakan data

⁶ Khairuman Pasaribu, 2004, *Masalah-masalah Hak Atas Tanah*, Balai Pustaka, Jakarta, hal.114

⁷ Rony Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia Jakarta, hal.21

⁸<https://lawmetha.wordpress.com/tag/soerjono-soekanto/>. Diakses pada tanggal 18 Juni 2021 Pukul 16.35 WIB

sekunder sebagai sumber data utamanya, berbeda dengan penelitian hukum sosiologis yang sumber data utamanya adalah data primer.

Data sekunder merupakan data yang umumnya telah dalam keadaan siap terbuat (*ready made*). Adapun sumber data berupa data sekunder yang biasa digunakan dalam penelitian hukum normatif terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan yaitu Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pemindahan Hak Atas Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder biasanya berupa buku-buku bidang hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian. Sumber data sekunder pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka peneliti akan terbantu untuk memahami/menganalisis bahan hukum primer.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Biasanya bahan hukum tersier diperoleh dari kamus hukum, kamus bahasa indonesia, kamus bahasa inggris, dan sebagainya

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data merupakan suatu cara memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui Studi Kepustakaan

Penelitian kepustakaan merupakan suatu jenis penelitian yang digunakan dalam pengumpulan informasi dan data secara mendalam melalui berbagai literatur, buku, catatan, majalah, referensi lainnya, serta hasil penelitian sebelumnya yang relevan, untuk mendapatkan jawaban dan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti

5. Metode Analisa Data

Metode analisis data yang di pergunakan dalam penulisan hukum ini adalah normatif kualitatif, sehingga penelitian ini dilakukan untuk memperoleh kejelasan hukum terhadap pemindahan Hak Milik atas Tanah karena Hibah.

6. Metode Penyajian Data

Setelah semua data diperoleh dari penelitian, kemudian data tersebut akan diteliti kembali. Hal ini guna menjamin data yang diperoleh tersebut

sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya data dianalisis, disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk skripsi.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas penulisan skripsi ini, maka penulis membuat sistematika penulisan skripsi tersebut diatas menjadi 4 bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, Terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan serta jadwal penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai segala sesuatu tentang Pemindahan Hak Milik atas Tanah karena Hibah. Dalam bab berisi uraian Tinjauan Umum tentang Hak atas Tanah, Tinjauan Umum Tentang Hibah, Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah, Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok – pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian ini yaitu proses pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri

Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds dalam peraturan perundang-undangan yang berelaku, serta akibat Hukum dalam hal pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Hak Milik atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Pengertian Hak Milik oleh UUPA diatur dalam Pasal 20 yang berhubungan dengan Pasal 6 UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA yaitu :

- 1) Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.
- 2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.

Istilah turun menurun dari Hak Milik mengandung maksud bahwa hak tersebut dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah, hal ini berarti hak milik tidak ditentukan oleh jangka waktu tertentu. Sedangkan dengan istilah terkuat dan terpenuh, bahwa hak milik merupakan hak “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” yang artinya hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Istilah kata-kata “terkuat dan terpenuh” juga bermaksud membedakan dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya serta untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang lain, Hak Miliklah yang “ter” (dalam arti: paling) kuat dan “ter” penuh.

Jadi, selama tidak ada batasan-batasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik tanah tidak terbatas. Yang artinya seorang pemilik tanah bebas mempergunakan tanahnya. Sifat dan ciri-ciri Hak Milik :⁹

1. Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan.
2. Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya (Pasal 20 UUPA).
3. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 20 jo. Pasal 26 UUPA).
4. Dapat menjadi induk daro hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.
5. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA).
6. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 27 UUPA).
7. Dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat (3) UUPA).

Hak milik menurut UUPA adalah hak yang mempunyai fungsi sosial juga semua hak atas tanah lainnya (Pasal 6 UUPA) sehingga hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut di samping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila

⁹ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hal 61.

keadaan memang memerlukan. Penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.¹⁰

2. Subyek Hukum Hak Milik

Subyek hukum Hak Milik secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, yaitu :

“Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”. Yang berarti warga negara asing (WNA) pada prinsipnya tidak dapat mempunyai Hak Milik.

Dan apabila seseorang disamping memiliki kewarganegaraan Indonesia juga memiliki kewarganegaraan asing atau biasa disebut dengan “berkewarganegaraan rangkap”, maka ia juga tidak diperkenankan mempunyai Hak Milik. Hak tersebut sesuai dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA, yaitu :

“Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini”.

Akan tetapi dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA, tidak menutup kemungkinan warga negara asing untuk memiliki tanah dengan hak milik, yaitu dengan perbuatan hukum dalam syarat tertentu. Warga negara asing tersebut dapat memperoleh Hak Milik dengan cara :

- a. Peralihan status kewarganegaraan
- b. Percampuran harta kekayaan
- c. Pewarisan tanpa wasiat.

¹⁰ *Ibid*

Walaupun demikian orang-orang asing hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian pula pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai Hak Milik (Pasal 21 ayat (2)). Adapun pertimbangan melarang badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik atas tanah, tetapi cukup hak-hak lainnya, asal ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai menurut Pasal 28, 35 dan 41).¹¹

Pada dasarnya bahwa badan hukum tidak dimungkinkan untuk mempunyai hak milik atas tanah, hal ini dikecualikan oleh Undang-Undang serta peraturan lainnya, seperti dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat memiliki Hak Milik atas Tanah, adalah :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak Milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tersebut hanya sudah dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan sesudah berlakunya UUPA diberikanlah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

¹¹ *Ibid.*, hal. 63

3. Terjadinya Hak Milik atas Tanah

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian dari hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA, yang di dalam Pasal 22 UUPA disebutkan :

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena :
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah
 - b. Ketentuan Undang-Undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat contohnya seperti pembukaan tanah. Tanah yang semula hutan, dibuka untuk dikerjakan oleh seseorang. Tetapi dengan dibukanya tanah itu saja, hak milik atas tanah itu belumlah tercipta. Yang membuka tanah baru mempunyai hak utama untuk menanam tanah itu. Kalau tanah itu sudah ditanami, maka terciptalah hak pakai. Hak pakai ini lama kelamaan bisa tumbuh menjadi hak milik karena usaha atau modal yang ditanam oleh orang yang membuka tanah tadi. Disini hak pakai bisa tumbuh berubah menjadi hak milik yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA.¹²

Terjadinya hak milik karena ketentuan Undang-Undang yaitu atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Semua hak atas tanah yang ada

¹² *Ibid.*, hal. 64

sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan ini disebut konversi. Maka ada hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik, yaitu yang berasal dari :

- a. Hak *eigendom* kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat
- b. Hak *eigendom*, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal
- c. Hak milik adat, hak *agrarisch eigendom*, hak *grant sultan* dan yang sejenis, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal
- d. Hak gogolan yang bersifat tetap.

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada Kantor Pertanahan Tanah untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertifikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut. Hak Milik lahir pada waktu dibuatkan buku tanah.¹³

4. Peralihan Hak Milik atas Tanah

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian wasiat serta

¹³ *Ibid.*, hal 65

perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Hal tersebut diatur dalam Pasal 26 :

- 1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya.
- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.¹⁴

Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek dari hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum yaitu batal dikarenakan hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

5. Hapusnya Hak Milik

Menurut Pasal 27, hak milik dapat dihapus apabila :

- a. Tanahnya jatuh kepada negara :

¹⁴ *Ibid*

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. Karena ditelantarkan;
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah

B. Tinjauan Umum Tentang Hibah

1. Pengertian Hibah

Hibah diambil dari kata “ *hubuuburr riih* ” artinya “*mururuhaa*” yang berarti perjalanan angin. Sedangkan hibah berdasarkan syari’at Islam adalah akad yang pokok persoalannya, pemberian harta milik orang lain di waktu ia masih hidup tanpa imbalan. Secara umum hibah mempunyai pengertian hal-hal yang meliputi:¹⁵

- a. Ibraa, yakni menghibahkan utang kepada yang berhutang;
- b. Sedekah, yakni menghibahkan sesuatu dengan mengharapkan pahala di akhirat;
- c. Hadiah, yakni pemberian yang menurut orang yang diberi itu untuk memberi imbalan.

Berdasarkan KUHPerdata hibah adalah schenking yang berarti suatu persetujuan. Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdata hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah pada waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Berdasarkan Pasal 1667 KUHPerdata hibah

¹⁵ Sayyid Sabiq, 1987, *Fikih Sunnah 14*, PT.Al-Ma’arif, Bandung, hal.417

hanyalah dapat berupa benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi bendabenda yang akan ada di kemudian hari maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal. Berdasarkan KUHPerdara proses penghibaan harus melalui akta notaris yang aslinya disimpan oleh notaris yang bersangkutan. Hibah mengikat dan mempunyai akibat hukum bila pada hari penghibaan itu dengan kata-kata yang tegas telah dinyatakan dan diterima oleh penerima hibah atau dengan suatu akta otentik telah diberi kuasa kepada orang lain.

Dasar hukum hibah dalam Hukum Islam telah diatur dalam Al-Qur'an dan Hadist Rasulullah SAW yang mengartikan hibah ialah pemberian dari seseorang kepada orang lain.¹⁶ Berdasarkan KHI dalam Pasal 171 mendefinisikan hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.

Hibah menurut pengertian bahasa adalah mutlak “pemberian” baik berupa harta benda maupun yang lainnya. Menurut istilah syara'nya adalah:¹⁷

Menurut Mazhab Hanafi secara ringkas diartikan bahwa hibah atau hadiah adalah kepemilikan dengan pemberian tanpa ada ganti rugi. Hibah diartikan sebagai umry adalah pemberian harta seumur hidup (dimana berasal dari kata umur). Selain itu, diartikan juga sebagai ruquby yang berarti penjagaan, pemanfaatan seumur hidup berasal dari kata (Raqiba). Hibah mempunyai arti akad yang pokok persoalannya pemberian harta milik seseorang kepada orang lain diwaktu dia hidup, tanpa adanya imbalan. Apabila seseorang memberikan

¹⁶ M.Idris Ramulyo, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.116

¹⁷ Sayyid Sabiq, 1987, *Fikih Sunnah 14*, PT.Al-Ma'arif, Bandung, hal.174

hartanya kepada orang lain untuk dimanfaatkan tetapi tidak diberikan hak kepemilikan maka harta tersebut disebut al'Alriyah (pinjaman).

Menurut Mazhab Maaliki, hibah adalah memberikan suatu zat materi tanpa mengharap imbalan, dan hanya ingin menyenangkan orang yang diberinya tanpa mengharap imbalan dari Allah SWT. Hibah sama dengan hadiah dan apabila pemberian itu semata-mata untuk meminta ridha Allah SWT dan mengharapkan pahala maka dinamakan sedekah.¹⁸

Menurut Mazhab Hanbali, hibah adalah memberikan harta atau memiliki sesuatu oleh seseorang yang dibenarkan tassarufnya atas suatu harta baik yang dapat diketahui atau, karena susah untuk mengetahuinya. Harta itu ada wujudnya untuk diserahkan. Pemberian yang mana tidak bersifat wajib, dan dilakukan pada waktu si pemberi masih hidup tanpa syarat dan imbalan.

Menurut Mazhab Syafi'i memberikan beberapa pengertian tentang pengertian khusus dan pengertian umum hibah sebagai berikut :¹⁹

1. Memberikan hak milik suatu benda dengan tanpa ada syarat harus mendapat imbalan ganti, pemberian dilakukan pada saat pemberi masih hidup. Benda yang dimiliki yang akan diberikan itu adalah sah milik pemberi.
2. Memberikan hak milik suatu zat materi dengan tanpa mengharapkan imbalan atau ganti. Pemberian semata-mata hanya diperuntukkan kepada orang yang diberi (mauhublah) yang artinya pemberi hibah hanya ingin menyenangkan orang yang diberinya tanpa mengharapkan adanya pahala dari Allah. Hibah dalam arti umum dapat diartikan sebagai sedekah.

¹⁸ M.Idris Ramulyo, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.150

¹⁹ *Ibid*, hal.152

Berdasarkan pengertian Mazhab diatas pada intinya hibah adalah memberikan hak memiliki sesuatu benda kepada orang lain yang dilandasi oleh ketulusan hati atas dasar saling membantu kepada sesama manusia dalam hal kebaikan.

Sedangkan menurut Amir Syarifudin, hibah merupakan pemberian sesuatu kepada orang lain atas dasar sukarela tanpa imbalan. Pemberian hibah seseorang atas harta milik biasanya terhadap penyerahan, maksudnya adalah usaha penyerahan sesuatu kepada orang lain dan usaha-usaha dibatasi oleh sifat yang menjelaskan hakekat hibah itu sendiri. Kemudian kata harta hak milik berarti bahwa yang diserahkan adalah materi dari harta tersebut mengandung arti bahwa perbuatan pemindahan hak milik itu berlaku semasa hidup. Jadi bila beralih berarti yang berhak sudah mati, maka disebut wasiat, tanpa imbalan, berarti itu semata-mata kehendak sepihak tanpa mengharap apa-apa.²⁰

Menurut agama Islam seluruh tindakan manusia harus didasarkan pada AlQur'an dan Hadist, termasuk juga dalam hal hibah harus memperhatikan aturanaturan hibah yang tercantum dalam Al-Qur'an dan Hadist.

1. Ayat- ayat Al-Qur'an yang mengatur mengenai hibah, yaitu:
 - a. Surat Al- Baqarah ayat 177 yang artinya “ Bukanlah menghadapkan wajah kalian kearah timur dan barat itu suatu kebajikan. Akan tetapi sesungguhnya kebajikan itu ialah beriman kepada Allah, hari kemudian, malaikat-malaikat, kitab-kitab, nabi-nabi, dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya”.

²⁰ *Ibid*, hal.153

- b. Surat Al-Baqarah ayat 262 yang artinya “orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah, kemudian mereka tidak mengiringi apa yang dinafkahkan itu dengan menyebut pemberiannya dan dengan tidak menyakiti (perasaan si penerima), mereka memperoleh pahala disisi Tuhan mereka. Tidak ada kekhawatiran terhadap mereka dan tidak (pula) mereka bersedih hati”.

2. Al- Hadist

- a. Dari Ibnu Abbas, Rasulullah SAW bersabda “ Perumpamaan orang-orang yang menyedekakkan suatu sadaqah, kemudian menariknya kembali pemberiannya adalah seperti seekor anjing yang muntah kemudia memakan muntahnya kembali”(Riwayat Muslim).
- b. Dari Al- Nu'man Ibnu Basyir berkata ayahnya datang bersamanya kepada Rasulullah SAW dan menyatakan “ aku telah memberi anakku ini seorang bocah yang ada padaku”. Rasulullah SAW bertanya “ apakah kepada seluruh anak-anakmu, kamu memberinya seperti itu?.” Ia menjawab “ Tidak”. Rasulullah SAW bersabda lagi “ tariklah kembali darinya.” (Riwayat Muslim)

2. Rukun dan Syarat Hibah

Dalam Islam sesuatu akad hibah tidak akan terbentuk melainkan setelah memenuhi rukun dan syarat sebagai berikut:²¹

1. Pemberi hibah (wahib) hendaklah seorang yang berkeahlian seperti sempurna akal, baligh, dan rushd. Pemberi hibah punya barang yang dihibahkan, oleh

²¹ Sayyid Sabiq, 1987, *Fikih Sunnah 14*, PT.Al-Ma'arif, Bandung, hal. 276

karena itu pemilik harta mempunyai kekuasaan penuh atas hartanya. Hibah boleh dibuat tanpa had kadar serta kepada siapa yang disukainya termasuk kepada orang bukan islam, selama tidak melanggar syarak.

2. Penerima hibah (Al-mawhub lahu) boleh terdiri dari siapapun asalkan dia mempunyai keupayaan memiliki harta mukallaf dan bukan mukallaf. Sekiranya penerima hibah bukan mukallaf seperti masih belum cakap hukum, hibah boleh diberikan kepada walinya atau pemegang amanah bagi pihaknya. Penerima hibah harus menerima harta yang dihibahkan dan berkuasa memegangnya.
3. Barang atau harta yang dihibahkan (Al-mawhub) perlu memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Barang atau harta yang halal
 - b. Sejenis barang atau harta yang mempunyai nilai di sisi syarak
 - c. Barang atau harta itu milik pemberi hibah
 - d. Harta benar-benar wujud pada saat itu tidak boleh barang yang akan ada
 - e. Harta itu tidak boleh bersambung dengan harta pemberi hibah yang tidak boleh dipisahkan seperti pokok-pokok, tanaman dan bangunan-bangunan seperti tanah. Menurut mazhab Maliki Shafi'i, Hanbali, hibah terhadap harta yang berkongsi yang tidak boleh dibagikan adalah sah hukumnya. Berdasarkan ajaran agama Islam barang yang masih bercagar (rumah) boleh dihibahkan jika mendapat keizinan dari penggadai atau peminjam.
4. Sighah yaitu ijab dan qabulatau perbuatan yang membawa makna pemberian dan penerimaan hibah. Syarat-syaratnya adalah sebagai berikut:

- a. Ada persambungan dan persamaan antara ijab dan qabul
- b. Tidak dikenakan syarat-syarat tertentu
- c. Tidak disyaratkan dengan jangka waktu tertentu. Hibah disyaratkan dengan waktu tertentu seperti yang berlaku dalam al-‘umra dan al-ruquba adalah sah hukumnya tetapi syarat tersebut batal.

Berdasarkan KHI dapat disimpulkan, suatu hibah itu sudah sah dengan adanya ijab dan qabul dengan perkataan atau dengan memberi hartanya tanpa meminta imbalan ('iwad). Menurut mazhab Maliki dan Shafi'i penerimaan (Qabul) itu semestinya menentukan sah atau tidaknya hibah tersebut. Sebaliknya menurut mazhab Hanafi menganggap bahwa ijab saja sudah memadai untuk menentukan sahnya sesuatu hibah tersebut.²²

5. Penerimaan barang (Al-Qabd) dalam hibah istilah tersebut yang artinya adalah penerimaan barang bermaksud untuk mendapat, menguasai dan boleh melakukan tasarruf terhadap barang atau harta tersebut. Menurut mazhab Hanbali dan Maliki penerimaan barang tidak disyaratkan dalam suatu hibah, karena dengan akad sudah terpenuhi. Apabila salah satu pihak pemberi hibah atau penerima hibah meninggal sebelum penyerahan barang dan penerimaan barang yang merupakan salah satu syarat hibah maka tersebut batal.²³

3. Pembatalan Hibah

Berdasarkan pengertian hibah diatas dapat dilihat beberapa hal yang dapat menjadikan suatu hibah itu batal, yaitu jika hibah itu meliputi benda-benda

²² *Ibid*, hal.276

²³ *Ibid*, hal.278

yang akan ada di kemudian hari, jika penghibah memperjanjikan bahwa ia tetap berusaha untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, jika dibuat dengan syarat bahwa penerima hibah akan melunasi utang-utang atau beban-beban lain dan jika penerima hibah belum dewasa atau belum cakap hukum.

Berdasarkan Pasal 1688 KUHPerdara pada dasarnya hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dibatalkan, kecuali :

1. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibaan telah dilakukan;
2. Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah;
3. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

Berdasarkan Hukum Islam jumhur ulama berpendapat haram hukumnya menarik kembali hibah yang telah diberikan, kecuali hibah orang tua kepada anaknya. Berdasarkan hadist Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim yaitu “ orang yang menarik kembali haknya adalah seperti seekor anjing yang muntah kemudiana makan muntah itu kembali”. Selain itu ada juga hadist Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad yaitu “tidak halal bagi seorang muslim memberi sesuatu pemberian kemudian ia menarik kembali

pemberiannya itu, kecuali ayah yang meminta kembali pemberian yang diberikan kepada anaknya”.²⁴

Seperti halnya telah dijelaskan diatas bahwa pemberian hibah yang diartikan sebagai umry dan ruquby dimana si penghibah memberikan hartanya dengan syarat, maka hukumnya batal karena memberikan jangka waktu akan sesuatu yang tidak jelas, namun apabila terjadi seperti ini maka harta menjadi haknya yang penerima hibah. Apabila penerima hibah meninggal terlebih dahulu maka harta tersebut menjadi hak ahli waris yang menerima pemberian hibah tersebut. Atau sebaliknya jika si pemberi hibah meninggal terlebih dahulu maka tetap harta milik hak ahli waris yang menerima. Jadi pemberian hibah ini telah mutlak menjadi milik penerima hibah, apabila ia meninggal maka harta telah menjadi hak ahli warisnya.

Salah satu bentuk pembatalan adat jahiliyah sebelum agama islam ada, karena dulu kebiasaan adat jahiliyah adalah memberikan penjagaan, pemanfaatan hartanya pada seseorang teman atau saudara dengan seumur hidup dan memakai syarat, siapapun yang meninggal terlebih dahulu maka harta akan kembali kepada pemberi hibah.

Setelah berlakunya KHI ada beberapa Pasal yang menyangkut hibah itu menguntungkan bagi orang yang membatalkan hibah tersebut. Diantara para ahli waris dapat mengajukan pembatalan hibah ke pengadilan agama apabila hibah tersebut merugikan bagian ahli waris (*legitime portie*) . Hal ini berdasarkan

²⁴ Ibrahim Hoessein, 1985, *Problematika Wasiat Menurut Pandangan Islam*, UI Press, Jakarta, hal.10

putusan Mahkamah Agung No.990.K/Sip/1974 Tanggal 6 April 1976 karena ahli waris merasa hak mutlaknya (yang harus dimiliki) tidak terpenuhi.

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Rudolf Hemanses seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran tanah dan menteri Agraria pada masa itu, Menurut Rudolf Hemanses pendaftaran tanah adalah: “pendaftaran atau pembukuan bidang- bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari dari bidang-bidang itu”.²⁵ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang ada pada hakekatnya sudah ditetapkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*recht cadastre*) dan perlindungan hukum kepemilikan

²⁵ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hal.18

tanah. Tujuan ini kemudian dijabarkan secara rinci dalam ketentuan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan Kota Kudus/Kota, melalui tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum. Oleh karena terbuka untuk umum, daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum.

2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:²⁶

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan
- d. Asas mutakhir, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

²⁶ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hal.18

- e. Asas terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran diprakarsai oleh pemerintah dalam rangka meningkatkan pengelolaan lahan pengaturan melalui percepatan pendaftaran tanah yang sistematis dan dibiayai oleh pemerintah yang didanai oleh pinjaman Bank Dunia. Karena dalam masyarakat itu Program PTSL diberikan kemudahan pendaftaran tanah dan biaya yang ditanggung oleh PTSL pemerintah serta selesainya proses pendaftaran tanah dengan cepat. Dalam pelaksanaan proses penyelesaian sendiri program PTSL tidak diperbolehkan melebihi anggaran 1 (satu) tahun.²⁷

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan melalui:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (Initial Registration)
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (Maintenance Initial Registration)

a. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali

Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan

²⁷Edo Iranda Novatama, Umar Ma'ruf, 2019, *Implementation Of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village Of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District*, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.3, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.3.%25p>

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali

1. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua Objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali

1. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis
 - a) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional menunjuk desa yang akan didaftar.
 - b) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.
 - c) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan diatas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban).

- d) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah.
 - e) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.
 - f) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan diproses di Kantor Pertanahan.
2. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik
- a) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat.
 - b) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut.
 - c) Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan.
 - d) Apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk

dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah.

- e) Dari pengukuran menghasilkan gambar situasi yang dibuat rangkap kemudian dibuat buku tanah yang berisi data tanah, kemudian disalin, diberi nama untuk kemudian dijilid lalu diberi sampul dan menjadi sertipikat yang diberikan pada pemilik tanah.

Kebijakan sistem hukum pertanahan sertifikat pendaftaran hak atas tanah melalui PTSL ini, tidak sebuah karya seni yang hanya untuk dinikmati oleh mereka yang mengamatinya. Dia juga bukan seorang hasil budaya (meskipun UUPA berasal dari hukum adat) yang materi hanya untuk menjadi penilaian logis rasional. Tujuan hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian dan kemanfaatan hukum. Itu Pemenuhan keadilan dalam suatu undang-undang belumlah cukup karena masih membutuhkan persyaratan kepastian hukum. Kepastian hukum akan tercapai jika ada aturan yang kabur, jadinya tu tidak menimbulkan interpretasi yang berbeda dan tidak ada tumpang tindih antara regulasi yang ada, baik secara vertikal maupun horizontal. Menciptakan sistem hukum yang akan entah menjadi hal yang sulit ketika substansi aturan yang mendasarinya membingungkan untuk perbedaan dalam aturan yang ada.²⁸

²⁸ Siti Sulistiyah, Umar Ma'ruf, 2019, *Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) (Studies in Kendal District Land Office)* dalam Jurnal Daulat Hukum, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/jdh.2.1.31%20-%2038>

4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi pendaftaran hak atas tanah yang dipakai suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut. Pada umumnya sistem publikasi pendaftaran hak atas tanah diadakan dengan dua sistem, yaitu :

a. Sistem Publikasi Positif

Menurut sistem publikasi positif, suatu sertipikat hak atas tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem publikasi positif ini adalah pendaftaran hak atas tanah menjamin dengan sempurna nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, meskipun ternyata ia bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut, sistem publikasi positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama memainkan peranan yang sangat aktif. Menurut sistem publikasi positif hubungan hukum antara hak orang-orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan²⁹.

Kebaikan sistem publikasi positif yaitu :³⁰

1. Menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia ternyata bukan pemilik yang berhak;
2. Pejabat balik nama memainkan peranan yang sangat aktif.

²⁹ Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, alumni, Bandung, hal. 58.

³⁰ *Ibid.*, hal. 59.

Mereka menyelidiki bahwa hak yang didaftar itu dapat didaftar, apakah formalitas-formalitas yang diperlukan telah dipenuhi atau tidak, serta identitas para pihak memang orang yang berwenang.

Adapun kelemahan sistem publikasi positif, yaitu :³¹

1. Peranan aktif pejabat-pejabat balik nama akan memakan waktu lama;
2. Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya di luar kesalahannya dan di luar perbuatannya;
3. Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

b. Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem publikasi negatif bahwa Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, oleh karena itu belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertipikat mutlak sebagai pemiliknya. Ciri pokok sistem publikasi negatif adalah pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat di bantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya. Perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri lainnya adalah bahwa pejabat balik nama berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diberikan kepadanya.

³¹ *Ibid.* hal 60

Kebaikan sistem publikasi negatif, yaitu adanya perlindungan hukum kepada pemilik yang sebenarnya (pemegang hak sejati). Adapun kelemahan sistem publikasi negatif, yaitu :³²

- 1) Buku tanah tidak memberikan jaminan yang mutlak;
- 2) Peranan yang pasif dari pejabat balik nama yang menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat hak atas tanah;
- 3) Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah sedemikian rupa sehingga sulit dan sukar dimengerti oleh orang awam.

3. Sistem Publikasi Negatif Yang Mengandung Unsur Positif Sistem pendaftaran hak atas tanah yang digunakan

Indonesia tetap menggunakan sistem seperti dalam pendaftaran hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, maksudnya Negara tidak menjamin mutlak kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, namun selama tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan yang merasa lebih berhak, maka data dalam sertipikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Dalam penjelasannya, dipertegas bahwa Pasal 23, 32 dan 38 ditunjukkan kepada para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan

³² Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hal. 32.

maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum tentang haknya tersebut. Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran hak atas tanah yang bersifat rechts cadaster yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Suatu bukti bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif adalah dilakukannya pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A (untuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai) dan Panitia B (untuk hak guna usaha) terhadap setiap permohonan pendaftaran hak atas tanah, artinya Kantor Pertanahan tidak akan gegabah menerima permohonan pendaftaran hak atas tanah, tetapi selalu harus melalui suatu pemeriksaan oleh Panitia A atau Panitia B³³. Apabila telah dilakukan suatu pemeriksaan, maka akan jelas bahwa pemegang hak (subyek) maupun tanahnya (obyek) telah terdaftar dan pemegang hak tersebut benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya. Bukti bahwa pemegang hak berhak atas tanahnya adalah dengan pemberian sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan adanya pendaftaran hak atas tanah dan penerbitan sertipikat hak atas tanah, maka tercapailah kepastian hukum akan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah tersebut di terima sebagai data yang benar baik dalam melaksanakan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

³³ A. P. Parlindungan, 2002, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hal. 116.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran hak atas tanah adalah Pemerintah menjamin bahwa pemegang hak (subyek) benar- benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya (obyeknya), dibuktikan dengan adanya pembukuan data yuridis dan data fisik bidang tanah yang diterima sebagai data yang benar dan didukung dengan tersedianya peta hasil pengukuran secara kadasteral, daftar umum bidang-bidang tanah yang terdaftar dan terpeliharanya daftar umum tersebut dengan data yang mutakhir serta kepada pemegang hak diberikan tanda bukti hak yang berupa sertipikat hak atas tanah, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan terdaftarnya bidang-bidang tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan mewujudkan jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, melainkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena :³⁴

1. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang;
2. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
3. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
4. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut;

³⁴ S. Rowton Simpson, 1976 *Land & Registration*, Cambridge University, United Kingdom hal. 9.

5. *Cheapness*, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin
6. *Suitability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tersebut;
7. *Completeness of the record* :
 - a) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah-tanah yang belum terdaftar;

Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.

D. Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam.

Dalam Islam, Kepemilikan tanah seseorang dalam konteks Individual dalam relasi social secara yuridis diakui. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan (*tasarruf*) sesuai dengan keinginannya. Dalam kaidah hokum islam dilindungi dalam bingkai *hifzu al-mal* sebagai salah satu prinsip *al-kulliyat al-khams*

Kepemilikan harta benda dalam islam berbeda secara idiologis dengan system ekonomi liberal-kapitalistik yang memandang hak milik sebagai hak mutlak, setiap orang bebas untuk mencari, memiliki dan menggunakan benda miliknya menurut kemauannya sendiri secara bebas sehingga memberi ruang yang bebas lahirnya praktek monopoli dan eksploitasi untuk menindas kelompok ekonomi lemah. Sedangkan system ekonomi komunisme tidak mengakui hak milik perorangan, karena semua harta benda dimiliki dan dikuasai oleh negara³⁵ Islam berada di antara dua ekstrimitas ideologi besar yang memposisikan sebagai

³⁵ Garrick Small, 2003, *The Dimensions of Human and Proiperty*” *Pacific Rim Property Research Journal* Vol. 9 No. 3, hal..3

system ekonomi sintesis dengan mengedepankan prinsip moderatisme (al-wasatiyat)³⁶

Kepemilikan seseorang atas tanah sebagaimana kepemilikan atas harta benda yang lainnya dalam konteks yuridis maupun etika social haruslah dipandang sebagaimana kepemilikan yang di dalamnya juga harus mempertimbangkan aspek-aspek yang bersifat social. Kebebasan seseorang atas hak propertinya hakikatnya juga dibatasi oleh hak-hak orang lain baik secara individual maupun kelompok. Dalam konteks ini telah diatur dalam hadist Nabi tentang fungsi-fungsi social yang melekat pada hak milik atas tanah dihubungkan dengan kepentingan orang lain dan ruang public.

1. Subjek Hak

Dalam kaitan dengan konsep kepemilikan ha katas tanah, para ulama membagi jenis hak milik menjadi tiga. Pertama hak milik Individu (*al-milkiyah al-khassah*) yaitu hak yang dimiliki oleh individu untuk menggunakan hak miliknya secara otonom. Kedua, hak milik kolektif (*al-milkiyah al-ammah*) yaitu hak kepemilikan yang dimiliki masyarakat secara bersama-sama atas harta tertentu. Ketiga, hak milik negara (*al-milkiyah al-daulah*) yaitu hak yang dimiliki negara sebagai Lembaga yang diberi mandate oleh Tuhan melalui rakyat untuk mengelola seluruh asset untuk kepentingan bersama.³⁷ Ketiga kategori hak kepemilikan tersebut dalam konteks relasi sosialnya dimungkinkan akan terjadinya persinggungan karena perbedaan kepentingan. Nabi Muhammad dalam

³⁶ Abdoel Hameed M. Bashir, 2002, "Property Rights, Institution and Economic development in islamic prespective, humanomics Vol.18 , hal.76

³⁷ Muhammad Baqr Sadr, 1981, *Iqtisaduna*, dar al-ta'rif lil al-mathbuat, hal 333-340

kapasitasnya sebagai seorang imam mempunyai otoritas untuk membuat aturan hokum dalam konteks bernegara.³⁸

Dalam perspektif Hukum Islam konsep kepemilikan individu termasuk di dalamnya kepemilikan atas tanah tidaklah mutlak, kepemilikan seseorang atas hartanya haruslah menjalankan fungsi-fungsi sosialnya. Kebebasan seseorang atas hak miliknya harus tunduk pada Batasan-batasan kemaslahatan orang lain yang berdimensi luas yaitu nilai kemaslahatan umum³⁹ pemegang otoritas yang membuat Batasan-batasan dalam bentuk regulasi dilakukan oleh pemerintah. Dengan demikian pembatasan hak milik itu haruslah didasarkan pada Batasan-batasan resmi melalui perangkat hokum dalam bentuk undang-undang atau *qanun (al-qyud al-qanuniyyat)*⁴⁰ kedudukan undang-undang sebagai produk legislasi merupakan wujud dari kontrak social untuk menjamin keadilan.

Setiap orang, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk melakukan suatu aktivitas ekonomi sehingga akan menghasilkan sesuatu sesuai dengan tingkat prestasinya sebagaimana dinyatakan al-Quran dalam surat al-Nisa ayat 32. Makna ayat ini menurut M. Ali Mannan merupakan konsep dari kepemilikan pribadi sebagai Lembaga yang diakui dalam islam. Kepemilikan pribadi memiliki peran yang sangat signifikan dalam pengembangan produktivitas moral dalam pengembangan produktivitas moral dalam sector

³⁸ Abu Ubayd al-qasim ibnu salam, 1986, *Kitab al-amwal*, dar al-kutub al-Ilmiyat, bairut, hal 286-313

³⁹ Ali Engineer, 1999, *Islam dan Teologi Pembebasan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 110-112

⁴⁰ Rida Ahida, 2008, *Keadilan Multikultural*, Ciputat Press, Jakarta, hal. 103-109

ekonomi yang bervariasi sehingga meningkatkan pendapatan nasional dan kesejahteraan individual.⁴¹

Perbedaan atribut keagamaan dalam Hukum Islam, berkonsekuensi pada perbedaan hak dan kewajiban hukum dalam kepemilikan tanah. Pemilik tanah yang muslim akan berbeda dengan pemilik yang non muslim. Penegasan identitas agama menjadi factor pembeda karena perspektif politik kewarganegaraan dalam terminology hukum islam. Islam masih dibingkai oleh kategori negara islam dan negara bukan islam. Oleh karena itu politik kewarganegaraan dipilah menjadi warga negara muslim *kafir harbi* atau *kafir zimmi*. Hal ini berbeda dengan asas kepemilikan tanah dalam UUPA dilihat dari subjeknya berdasarkan asas kebangsaan.

2. Terjadinya Hak Milik atas Tanah

Dalam hukum islam, penguasaan seseorang atas suatu benda yang belum ada pemiliknya melahirkan kepemilikan. Dengan demikian sifat kepemilikan berdasarkan cara ini adalah kepemilikan yang bersifat baru yang didasarkan pada sebab kepemilikan yang dihasilkan dari proses kerja. Hal ini berbeda dengan sebab kepemilikan yang bersifat verbal melalui transaksi seperti akad jual beli.⁴²

Menurut Mustafa Ahmad al-Zarqa kepemilikan barang mubah⁴³ ini bias terjadi jika proses pemilikannya memenuhi dua syarat. Pertama, benda tersebut belum pernah dimiliki sebelumnya oleh seseorang. Dalam hal ini terdapat kaidah fiqh yaitu “ barang siapa yang lebih dahulu menguasai barang mubah, makai a

⁴¹ Muhammad Lutfi Farhat, 1986, *Maalim Nazariyat Iqtisadiyah Jadidat*, Jamiat al-Fatih, kairo, hal.89

⁴² Muhammad Abu Zahrah, 1996, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al- islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo, hal.107

⁴³ Musatafa Ahmad al-zarqa, 1968, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut, hal. 284

adalah pemiliknya”. Kedua, ada niatan dari seseorang untuk memilikinya. Syarat perlunya niat ini di dasarkan juga pada kaidah fikih yaitu “ bahwa perbuatan itu sangat tergantung pada niatnya”⁴⁴

Kepemilikan melalui penguasaan benda yang mubah dapat diperoleh melalui empat cara, yaitu *ihya al-mawat*, penguasaan atas barang tambang dan benda-benda yang tersimpan dalam tanah, perolehan barang yang mubah dan kepemilikan melalui berburu.

3. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah

Dalam Hukum Islam, pemberian izin dari seorang imam kepada mereka yang akan membuka lahan baru, bias sebatas hak untuk memanfaatkan lahan saja (*haaq al-intifa*) tidak untuk memiliki lahannya. Hak pemanfaatan atas lahan mati juga dibatasi sesuai dengan batas-batas yang dibuat oleh pemerintah. Hakikat tanah terlantar posisi hukumnya adalah milik kolektif masyarakat.⁴⁵ Urgensi pengaturan manajemen kepemilikan khususnya persoalan legalitas hak atas tanah dalam bentuk bukti otentik secara yuridis, telah diberi contohnya oleh Rasulullah dan para sahabatnya.

Ketentuan pencatatan hak kepemilikan tanah oleh pemerintah dalam bentuk akta tanah secara metodologis mendasarkan pada dasar pemikiran bahwa transaksi kepemilikan tanah merupakan perbuatan hukum yang bernilai ekonomis tinggi sehingga bukti kepemilikannya juga harus mendasarkan pada bukti hukum. Adanya bukti hukum memberikan jaminan terlindunginya hak hukum bagi pemegang hak milik atas tanah sekaligus untuk menghindari pelanggaran atas hak

⁴⁴ *Ibid*, hal. 244

⁴⁵ Utsmani, *Al-Fikr al-Islami*, hal. 66

tersebut. Dalam ilmu ushul fiqh, ketentuan pencatatan transaksi pertanahan di hadapan hokum negara didasarkan pada argumentasi hokum *sadd al-zariah*⁴⁶ yaitu menutup lahirnya kemadharatan dengan berpegang pada kaidah fiqh yaitu mencegah dampak negative lebih didahulukan dari pada menarik kemashlahatan.

4. Pencabutan Hak Milik atas Tanah

Prinsip dasar yang dimiliki hukum Islam, sebab kepemilikan adalah perpindahan hak yang didasarkan pada prinsip rela sebagai mana dalam surat al-nisa 29, namun demikian dimungkinkan adanya pencabutan hak milik dari pemiliknya tidak didasarkan asas suka rela demi kemaslahatan umum, yaitu untuk menghindari lahirnya ekses negative yang lebih banyak, disbanding kemaslahatan yang bersifat spesifik dan individual. Persoalan hukum pencabutan hak milik pribadi menjadi hak milik masyarakat (*ta'mim*)⁴⁷ selalu menjadi perdebatan di kalangan ulama. Status hukum pencabutan hak milik individu berbeda disesuaikan dengan situasi dan kondisinya. Kaidah hukum umumnya bahwa pengakuan islam atas hak milik individu menjadikan upaya pencabutan hak milik adalah perbuatan yang tidak dibenarkan baik pencabutan hak milik dalam relasi hak milik individu oleh negara atau pencabutan oleh individu atas hak milik masyarakat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

⁴⁶ Yahya dan Fathurrahman, 1986, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Pt. Al-Ma'arif, hal. 347

⁴⁷ Nabil Ahmad Syaibani, 2004, *Qamus al-Syaybani Li Ulum al-idrat* , Kurki, Bahrain, hal.570

A. Proses pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan

Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds

1. Duduk Perkara

Bahwa dalam pernikahan anak Pemohon yang bernama AGUS CAHYONO dengan saudari KHOMSATUN telah dikaruniai seorang anak bernama " JEVA RENA ADITIYANI " jenis kelamin perempuan berumur 11 tahun, lahir di Kudus pada tanggal 29 JULI 2000

Bahwa anak Pemohon yang bernama AGUS CAHYONO telah meninggal dunia pada tanggal 08 Desember 1999, sedangkan semasa pernikahan anak Pemohon AGUS CAHYONO almarhum dengan KHOMSATUN dikaruniai seorang anak yang juga mempunyai tanah Hak Milik No.3653 dengan luas ± 120 m² yang terletak didesa Dersalam Kec.Bae Kab.Kudus , dan tanah tersebut diperoleh karena hibah dari Pemohon berdasarkan akta hibah tanggal 27 Juni 2011, sedangkan tanah Hak Milik tersebut diatas, namakan cucu pemohon yaitu JEVA RENA ADITIYANI dikarenakan istri AGUS CHYONO almarhum yang bernama KHOMSATUN menikah lagi, maka sejak kecil JEVA RENA ADITIYANI diasuh oleh Pemohon sampai sekarang.

Bahwa Pemohon karena sering sakit-sakitan dan cucu Pemohon membutuhkan biaya pendidikan dan untuk memenuhi biaya hidup maka pemohon bermaksud menjual tanah Hak Milik tersebut;

Bahwa cucu Pemohon masih dibawah Umur dan belum mampu untuk melakukan perbuatan hukum, maka untuk perbuatan hukum menjual tanah

Hak Milik tersebut pemohon mengalami kendala karena harus diwakili oleh walinya/pemohon selaku cucu dari pemohon sendiri;

Bahwa untuk bertindak sebagai wali mewakili kepentingan anak yang belum dewasa untuk melakukan perbuatan hukum menjual tanah Hak Milik No.3653 yang menjadi hak anak tersebut harus ada izin/Penetapan dari Pengadilan.

2. Permohonan Pemohon

- i. Mengabulkan permohonan pemohon;
- ii. ijin kepada Pemohon untuk bertindak sebagai wali dari anak yang belum dewasa yaitu JEVA RENA ADITIYANI , jenis kelamin Perempuan ,umur 11 tahun lahir di Kudus tanggal 29 JULI,untuk mewakili kepentingan anak tersebut melakukan perbuatan hukum menjual tanah hak milik yang menjadi haknya dan tertera didalam sertifikat Hak Milik No.3653 yang diperoleh karena hibah berdasarkan akta hibah tanggal 27 Juni 2011 ,atas nama JEVA RENA ADITIYANI,terletak didesa Dersalam Kec.Bae Kabupaten Kudus dengan luas ± 120 m² ;
- iii. Membebaskan semua biaya yang timbul dalam permohonan ini kepada pemohon.

3. Pertimbangan Majelis Hakim

- i. Menimbang, bahwa setelah membaca permohonan pemohon dimana tujuan dari pada permohonan pemohon adalah untuk bertindak sebagai wali dari cucunya yang belum dewasa untuk mewakili kepentingan cucunya dalam menjual tanah yang menjadi haknya;
- ii. Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh pemohon, apakah dengan bukti-bukti tersebut pemohon dapat membuktikan dalil permohonannya;
- iii. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.1 dan terbukti bahwa benar pemohon adalah warga Negara Indonesia dan tinggal di Desa Dersalam Rt.01 Rw.02 Kecamatan Bae Kab.Kudus.
- iv. Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.-2 sertifikat Hak Milik No.3653 luas 120 m² adalah atas nama JEVA REN A ADITIYANI dan perolehan tanah tersebut didapat karena hibah dari pemohon berdasarkan Akta hibah tanggal 27 Juni 2011 No.306/2011 yang dibuat oleh H.PAIMAN,SH PPAT.
- v. Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.- 3 Jeva Rena Adityani dirawat sejak kecil oleh Pemohon dan bertempat tinggal bersama dengan Pemohon.karena Khomsatun telah menikah lagi dengan lelaki lain.
- vi. Menimbang bahwa Agus Cahyono telah meninggal dunia pada tanggal 8 Desember 1999 Telah meninggal dunia.(vide bukti P.- 4).

- vii. Menimbang bahwa Jeva Rena Aditayani adalah anak pasangan suami istri Agus Cahyono almarhum dan Khomsatun ,yang lahir di Kudus pada tanggal 29 Juli tahun 2000 (vide bukti P.- 5).
- viii. Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas bersesuaian dengan keterangan 2 orang saksi yang diajukan oleh pemohon yaitu saksi M.ZAINUDDIN ARIF dan saksi ULIL ARHAM SYAROF yang pada pokoknya menerangkan bahwa anak pemohon yang bernama AGUS Cahyono telah meninggal dunia pada tanggal 08 Desember 1999, dan dari perkawinannya anak pemohon Agus Cahyono almarhum dengan Khomsatun telah dilahirkan seorang anak perempuan bernama Jeva Rena Aditayani lahir di Kudus pada tanggal 29 Juli tahun 2000 ,bahwa karena Khomsatun menikah lagi maka Jeva Rena Aditayani diasuh Pemohon dan oleh Pemohon dihibahkan tanah kepada Jeva Rena Aditayani berdasarkan akte hibah tertanggal 26 Juni 2011 No.306/2011 yang dibuat oleh H.PAIMAN ,SH,PPAT di Kudus.
- ix. Menimbang, bahwa setelah anak pemohon yaitu Agus Cahyono meninggal dunia, maka segala biaya hidup dan biaya pendidikan cucu pemohon menjadi tanggung jawab pemohon karena Khomsatun (istri Agus Cahyono almarhum) menikah lagi dan untuk mencukupi biaya hidup serta biaya pendidikan cucu pemohon yang tidak sedikit, maka pemohon bermaksud menjual tanah pemohon yang telah pemohon hibahkan kepada cucu

pemohon yaitu Jeva Rena Adityani tersebut untuk membiayai kebutuhan cucu pemohon tersebut:

- x. Menimbang, bahwa untuk menjual tanah Sertifikat Hak Milik No. 3653 tersebut, pemohon mengalami kendala karena cucu pemohon yang bernama Jeva Rena Adityani belum dewasa;
- xi. Menimbang, bahwa oleh karena cucu pemohon yaitu Jeva Rena Adityani belum dewasa, maka untuk melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya yang dalam ini Pemohon selaku kakek yang merawat sejak kecil hingga sekarang
- xii. Menimbang, bahwa permohonan pemohon adalah untuk melakukan perbuatan hukum bagi kepentingan cucunya yang belum dewasa yaitu mewakili cucunya untuk menjual tanah yang pemohon hibahkan kepada cucu pemohon, yang mana untuk melakukan perbuatan hukum tersebut maka Pemohon harus ada ijin dari Pengadilan;
- xiii. Menimbang, bahwa dari pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, permohonan pemohon cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan undangundang oleh karenanya patut untuk dikabulkan;
- xiv. Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pemohon dikabulkan maka segala biaya yang timbul dalam permohonan ini dibebankan kepada pemohon;

- xv. Mengingat pasal 393 KUHPerdara Jo. Pasal 48 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan serta peraturan penmdang-undangan yang bersangkutan;

4. Hasil Penetapan

- i. Mengabulkan permohonan pemohon;
- ii. Memberi ijin kepada Pemohon untuk bertindak sebagai wali dari anak yang belum dewasa yaitu JEVA RENA ADITIYANI, jenis kelamin Perempuan, umur 11 tahun lahir di Kudus tanggal 29 JULI 2000 untuk mewakili kepentingan anak tersebut melakukan perbuatan hukum menjual tanah hak

5. Analisis Penulis

Berdasarkan KUHPerdara hibah adalah *shenking* yang berarti suatu persetujuan. Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdara hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah pada waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Berdasarkan Pasal 1667 KUHPerdara hibah hanyalah dapat berupa benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang akan ada di kemudian hari maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal.

Berdasarkan KUHPerdara proses penghibaan harus melalui akta notaris yang aslinya disimpan oleh notaris yang bersangkutan. Hibah mengikat dan mempunyai akibat hukum bila pada hari penghibaan itu

dengan kata-kata yang tegas telah dinyatakan dan diterima oleh penerima hibah atau dengan suatu akta otentik telah diberi kuasa kepada orang lain.

Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds mempunyai perkara untuk melakukan penetapan perwalian dimana anak "JEVA RENA ADITIYANI" ditahun 2012 masih berumur 11 tahun pada saat itu dan mengalami sakit-sakitan, maka dari itu permohonan perwaliannya mempunyai tujuan untuk mewalikan penjualan tanah hibah milik "JEVA RENA ADITIYANI" yang walinya adalah kakeknya.

Batasan tentang anak biasanya mendasarkan diri pada tingkatan usia. Secara normatif, dalam hukum positif Indonesia, batasan tentang anak dapat dilihat pada:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), Pasal 330 ayat (1) memuat batas antara belum dewasa (*minderjarigheid*) dengan telah dewasa (*meerderjarigheid*) yaitu 21 tahun, kecuali anak tersebut telah kawin sebelum berumur 21 tahun dan Pendewasaan (*venia aetatis*, Pasal 419 KUHP) Pasal ini senada dengan Pasal 1 Angka 2 UU No. 4 tahun 1979 tentang kesejahteraan Anak.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) KUHP tidak merumuskan secara eksplisit tentang pengertian anak, tetapi dapat dijumpai antara lain pada Pasal : Pasal 45 dan Pasal 72 yang memakai batasan usia 16 tahun, yaitu : Pasal 45 berbunyi : Jika seseorang yang belum dewasa dituntut karena perbuatan yang dikerjakannya ketika umurnya belum enam belas tahun, hakim boleh

memerintahkan supaya si tersalah itu dikembalikan kepada orangtuanya, walinya, atau pemeliharanya, dengan tidak dikenakan sesuatu hukuman; atau memerintahkan supaya si tersalah diserahkan kepada Pemerintah dengan tidak dikenakan suatu hukuman; yakni jika perbuatan itu masuk bagian kejahatan atau salah satu pelanggaran yang diterangkan dalam Pasal 489, 490, 492, 497, 503-505, 514, 517-519, 526, 536, dan 540 KUHP dan perbuatan itu dilakukan sebelum lalu dua tahun sesudah keputusan terdahulu yang menyalahkan dia melakukan salah satu pelanggaran itu atau suatu kejahatan, atau menghukum anak yang bersalah itu.⁴⁸

- c. Undang-Undang Nomor 8 tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) Undang-undang ini tidak secara eksplisit mengatur tentang batas usia pengertian anak, namun dalam Pasal 153 ayat (5) memberi wewenang kepada hakim untuk melarang anak yang belum mencapai usia 17 tahun untuk menghadiri sidang.
- d. Undang-Undang Nomor 12 tahun 1995 tentang Lembaga Pemasyarakatan Menurut ketentuan Pasal 1 angka 8 huruf a,b dan c UU 12/1995 bahwa anak didik pemasyarakatan baik Anak Pidana, Anak Negara dan Anak Sipil untuk dapat dididik di Lembaga Pemasyarakatan Anak adalah paling tinggi sampai berumur 18 (delapan belas) tahun.

⁴⁸ Dengan berlakunya UU No. 11 tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Anak, Maka pasal 45, 46, dan 47 KUHP sudah tidak berlaku (Lex Specialis Derogat Lex Generalis).

- e. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Dalam Pasal 1 sub 5 dinyatakan bahwa anak adalah setiap manusia yang berusia di bawah 18 (delapan belas) tahun dan belum menikah, termasuk anak yang masih dalam kandungan apabila hal tersebut demi kepentingannya.
- f. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak. Dalam Pasal 1 butir 1 menyatakan bahwa anak adalah seseorang yang berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.⁴⁹

Ditinjau dari kedudukannya anak di mata hukum, bahwa anak dengan segala keterbatasan biologis dan psikisnya mempunyai hak yang sama dengan orang dewasa dalam setiap aspek kehidupan, baik itu aspek kehidupan sosial, budaya, ekonomi, politik, hankam, dan hukum. Apabila ditinjau dari hukum positif di Indonesia anak diartikan sebagai orang yang belum dewasa (*Minderjarig atau Person Under Age*), orang yang di bawah umur atau keadaan di bawah umur (*Minderjarig Heid atau Inferiority*) ataubiasa disebut juga sebagai anak yang berada di bawah pengawasan wali (*Minderjarig Under Voordy*)

Berdasarkan beberapa ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tersebut di atas memang masih belum ditemui keseragaman mengenai usia dewasa seseorang, sebagian memberi batasan 21 (dua

⁴⁹ Leden Marpaung, 2012, *Perlindungan anak berhadapan dengan hukum*, Cetakan ketujuh, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 12

puluh satu) tahun, sebagian lagi 18 (delapan belas) tahun, bahkan ada yang 17 (tujuh belas) tahun.⁵⁰

Upaya untuk menyeragamkan tentang batas usia dewasa dalam hal ini Mahkamah Agung telah mengantisipasi dengan mengeluarkan Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut sudah menjelaskan mengenai ketentuan batas kedewasaan seseorang. Dinyatakan dalam Hasil Rapat Kamar Perdata tanggal 14-16 Maret 2012, bahwa dewasa adalah cakap bertindak dalam hukum yaitu orang yang telah mencapai umur 18 tahun atau telah kawin. Selain dinyatakan dalam Hasil Rapat Kamar Perdata, kedewasaan seseorang juga dinyatakan dalam Hasil Rapat Kamar Pidana Mahkamah Agung Republik Indonesia. Dinyatakan dalam Hasil Rapat Kamar Pidana bagian Tindak Pidana Khusus, bahwa ukuran kedewasaan seseorang tergantung pada kasusnya (kasuistis).

Tujuan diadakannya sistem rapat kamar ini tidak lain agar terciptanya suatu kesatuan hukum, dan lebih sederhana dalam menangani sebuah perkara. Dalam Hasil Rapat Kamar Perdata dinyatakan bahwa batas usia dewasa dan cakap hukum adalah telah mencapai umur 18 tahun atau sudah kawin. Hakim menetapkan demikian karena berpedoman pada sebagian besar peraturan perundang-

⁵⁰<https://www.pa-blitar.go.id/informasi-pengadilan/160-untuk-kepentingan-apa-batasan-usia-dewasa-itu.html> diakses pada tanggal 27 Juli 2021 Pukul 09.13 WIB

undangan yang menetapkan batas usia dewasa adalah 18 tahun. Diharapkan dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 ini adalah adanya kesamaan hukum dalam menerapkan ketentuan-ketentuan undang-undang, khususnya mengenai pengaturan batas usia dewasa seseorang. Sehingga tidak ada kebingungan dalam menerapkan ketentuan tersebut.

Dalam Hukum perdata pasal 1330 KUH Perdata yang disebut tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah:

- a. Anak yang belum dewasa
- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan Undang-Undang dan pada umumnya semua orang yang oleh Undang-Undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Dari isi Pasal 1330 KUH Perdata tersebut dapat ditafsirkan secara *a contrario* bahwa yang cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang sudah dewasa, orang yang tidak ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang perempuan dalam hal-hal tidak ditetapkan oleh undang-undang, dan orang-orang yang tidak dilarang oleh undang-undang.

Mengenai siapa yang dikatakan dewasa dapat ditafsirkan dari ketentuan Pasal 330 KUH Perdata yang menyatakan : “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 tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.”

Menurut penulis jika anak "JEVA RENA ADITIYANI" ditahun 2012 masih berumur 11 tahun lalu melakukan transaksi jual beli tanah maka perikatan yang terjadi bisa dikatakan tidak sah karena "JEVA RENA ADITIYANI" masih belum dewasa dan tidak sesuai dengan Pasal 1320 yaitu syarat sahnya perjanjian antara lain :

1. Kesepakatan
2. Kecakapan
3. Suatu Pokok Persoalan Tertentu
4. Sebab yang Halal

Permohonan Penetapan perwalian yang dilakukan oleh kakek "JEVA RENA ADITIYANI" menurut penulis adalah perbuatan yang tepat karena dalam Pasal 330 ayat (2) KUHPerdara diatur tentang perwalian sebagai berikut:

“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 ke tiga, ke empat, ke lima, dan bab ke enam bab ini.”

Menurut Vollmar pada pokoknya perwalian adalah pengawasan atas orang yang diatur undang-undang dan pengelolaan barang-barang dari anak yang belum dewasa (pupil). Jadi perwalian diperuntukkan

bagi seseorang atau, bahwa perwalian itu dijalankan oleh seseorang.⁵¹ Menurut Subekti perwalian (*voogdij*) adalah pengawasan terhadap anak yang di bawah umur, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua serta pengurusan benda atau kekayaan anak tersebut, diatur oleh undang-undang. Anak yang berada di bawah perwalian adalah:

- a. anak sah yang kedua orang tuanya telah dicabut kekuasaannya sebagai orang tua
- b. anak sah yang orang tuanya telah bercerai
- c. anak yang lahir di luar perkawinan (*natuurlijk kind*)⁵²

Perwalian adalah suatu pengawasan maupun pengurusan harta kekayaan anak belum dewasa yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tuanya. Tujuannya untuk mewakili kepentingan anak belum dewasa dalam lalu lintas hukum, karena secara hukum anak belum dewasa dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum.⁵³

Menurut Pasal 331 KUH Perdata dalam setiap perwalian selalu hanya ada satu orang wali, kecuali apa yang ditentukan pada Pasal 351 dan 361 KUH Perdata. Wali sedapat mungkin diangkat dari orang-orang yang mempunyai pertalian darah terdekat dengan anak belum dewasa, atau bapaknya, atau saudara-saudaranya dianggap cakap untuk itu.⁵⁴ Pasal 366 KUH Perdata mengatur bahwa dalam tiap-tiap

⁵¹ Vollmar, 1996, *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid I*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.50

⁵² Subekti, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hal. 52.

⁵³ C.S.T. Kansil, et. al, 2006, *Modul Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 137

⁵⁴ J. Satrio, 1999, *Hukum Pribadi Bagian I Person Alamiah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 74.

perwalian yang diperintahkan di Indonesia, Balai Harta Peninggalan berwajib melakukan tugas wali pengawas. Jadi dalam setiap perwalian selalu ada seorang wali dan wali pengawas.

Dengan demikian ketika anak "JEVA RENA ADITYANI" menjual tanah hibah dari almarhum ayahnya melalui perwalian yang dilaksanakan kakeknya, penjualan tersebut dinyatakan sah karena telah sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara, yaitu cakap berbuat hukum.

Penulis berpendapat dalam pelaksanaan pemindahan Hak milik atas tanah melalui hibah yang dilaksanakan Pemohon dalam hal ini Kakek kepada anak pemohon Almarhum Agus Cahyono sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dikarenakan untuk pemrosesan penghibahan hak milik atas tanah harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan sehingga dalam pemrosesan hibah pemindahan hak milik atas tanah sesuai perundang-undangan dan menjunjung tinggi sumpah profesinya.

Dalam proses peralihan atau pemindahan hak atas tanah karena hibah, pihak yang mengalihkan harus mempunyai hak dan kewenangan untuk memindahkan hak. dimana pihak yang menerima hak juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang baru. Dalam peralihan hak milik atas tanah karena hibah dalam kasus diatas, menurut penulis sudah sesuai persyaratan karena pemilik tanah adalah

Kakek dari "JEVA RENA ADITIYANI" dimana dia juga ayah dari Almarhum Agus Cahyono.

Sebagaimana peralihan hak atas tanah lainnya, proses hibah juga perlu disaksikan, didampingi, serta dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Harus ada akta PPAT di dalam proses ini, sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Syarat, Prosedur, serta penyerahan dokumen yang wajib dilakukan oleh pemohon dalam pembuatan akta hibah di Pejabat Pembuat Akta Tanah antara lain :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya, di atas materai cukup;
2. Fotokopi identitas pemohon/penerima hak (KTP, KK), serta kuasa apabila dikuasakan;
3. Sertifikat asli dari tanah yang dihibahkan;
4. Akta hibah beserta pengantar dari PPAT;
5. Ijin pemindahan hak, apabila dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
6. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;

7. Penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 juta;
8. Surat Pernyataan Tidak dalam Sengketa
9. Surat Penguasaan Fisik yang ditandatangani pemberi hibah dan dilegalisasi Notaris

Jika semua hal di atas sudah terpenuhi, dan masing-masing pihak sudah memastikan bahwa tanah beserta bangunan tidak dalam sengketa, maka akta hibah akan dibuatkan oleh pihak PPAT, dengan disaksikan oleh dua orang saksi.

Setelah hibah resmi dilakukan serta telah ada akta hibah dan PPAT, maka penerima hibah harus mengurus proses peralihan tanah di Kantor Pertanahan, agar status dari tanah hibah tersebut menjadi hak miliknya. Jika semua syarat dan prosedur di atas telah selesai dilakukan, maka proses hibah dan peralihan tanah dinyatakan sah secara hukum. Dengan ini kemungkinan sengketa yang akan terjadi di kemudian hari dapat diminimalisir.

B. Akibat Hukum dalam hal pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds

Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Karena dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan

meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan.

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal. Dan harta kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial maupun material, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya.

Pasal 1666 KUHPerdara mendefinisikan 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.⁵⁵

Dalam hal ini peralihan hak atas tanah melalui hibah digunakan dengan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak.

Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan

⁵⁵ Gede Adi Nugraha, 2016, *Akibat Kepailitan Terhadap Adanya Perjanjian Hibah*, Kerta Semaya Journal Ilmu Hukum Universitas Udayana, , Vol.4, No. 1 ISSN: 2303-0569, May 2015, h. 3, URL: <https://ojs.unud.ac.id/>

pembuktian lagi. Suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan persyaratan sebagai berikut.

1. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 KUH Perdata) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian. Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang serta pihak yang terikat di dalamnya.

Berdasarkan pada kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds, majelis hakim memutus perkara dengan isi penetapan sebagai berikut :

- i. Mengabulkan permohonan pemohon;
- ii. Memberi ijin kepada Pemohon untuk bertindak sebagai wali dari anak yang belum dewasa yaitu JEVA RENA ADITIYANI, jenis kelamin Perempuan ,umur 11 tahun lahir di Kudus tanggal 29 JULI 2000 untuk mewakili kepentingan anak tersebut melakukan perbuatan hukum menjual tanah hak

Akibat hukum ketika Majelis hakim telah mengabulkan permohonan pemohon serta memberikan ijin kepada Pemohon selaku wali dari JEVA RENA ADITIYANI untuk mewakili kepentingan anak tersebut yaitu JEVA RENA ADITIYANI, pemohon mendapat kewenangan untuk menjual tanah tersebut.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian serta pembahasan terhadap Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah (Studi Kasus Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/Pdt.P/2012/PN.Kds) penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds yaitu pelaksanaan pemindahan Hak milik atas tanah melalui hibah yang dilaksanakan Pemohon dalam hal ini Kakek kepada anak pemohon Almarhum Agus Cahyono sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dikarenakan untuk pemrosesan penghibahan hak milik atas tanah harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan sehingga dalam pemrosesan hibah pemindahan hak milik atas tanah ini sudah sesuai dengan perundang-undangan.
2. Akibat Hukum dalam hal pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds yaitu Berdasarkan pada kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds, majelis hakim memutus perkara dengan isi penetapan sebagai berikut :

- i. Mengabulkan permohonan pemohon;
- ii. Memberi ijin kepada Pemohon untuk bertindak sebagai wali dari anak yang belum dewasa yaitu JEVA RENA ADITIYANI, jenis kelamin Perempuan, umur 11 tahun lahir di Kudus tanggal 29 JULI 2000 untuk mewakili kepentingan anak tersebut melakukan perbuatan hukum menjual tanah.

Akibat hukumnya adalah Majelis hakim mengabulkan permohonan pemohon serta memberikan ijin kepada Pemohon untuk bertindak sebagai wali dari JEVA RENA ADITIYANI guna mewakili kepentingan anak tersebut untuk menjual tanah.

B. Saran

Pentingnya peralihan hak milik atas tanah dari pemegang hak atas tanah yang sebelumnya kepada pihak yang dihibahkan dengan tujuan agar pihak yang menerima hibah memiliki perlindungan dan kepastian hukum terhadap sebidang tanah. Baiknya setelah pihak penerima hibah mendapatkan akta hibah atas tanahnya untuk segera mendaftarkan tanahnya agar tidak ada sengketa dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- A. P. Parlindungan, 2002, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Abu Ubayd al-qasim ibnu salam, 1986, *Kitab al-amwal*, dar al-kutub al-Ilmiyat, bairut.
- Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Ali Engineer, 1999, *Islam dan Teologi Pembebasan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 2003, *UUPA Bagian Pertama*, Kelompok Belajar ESA, Jakarta.
- C.S.T. Kansil, et. al, 2006, *Modul Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.
- Ibrahim Hoessein, 1985, *Problematika Wasiat Menurut Pandangan Islam*, UI Press, Jakarta.
- J. Satrio, 1999, *Hukum Pribadi Bagian I Persoon Alamiah*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *hak-hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Khairuman Pasaribu, 2004, *Masalah-masalah Hak Atas Tanah*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Leden Marpaung, 2012, *Perlindungan anak berhadapan dengan hukum*, Cetakan ketujuh, Sinar Grafika, Jakarta.
- M.Idris Ramulyo, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, alumni, Bandung.

Muhammad Abu Zahrah, 1996, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo.

Muhammad Baqr Sadr, 1981, *Iqtisaduna*, dar al-ta'rif lil al-mathbuat.

Muhammad Lutfi Farhat, 1986, *Maalim Nazariyat Iqtisadiyah Jadidat*, Jamiat al-Fatih, kairo.

Musatafa Ahmad al-zarqa, 1968, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut.

Nabil Ahmad Syaibani, 2004, *Qamus al-Syaybani Li Ulum al-idrat* , Kurki, Bahrai.

Rida Ahida, 2008, *Keadilan Multikultural*, Ciputat Press, Jakarta.

Rony Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia Jakarta.

S. Rowton Simpson, 1976 *Land & Registration*, Cambridge University, United Kingdom.

Sayyid Sabiq, 1987, *Fikih Sunnah 14*, PT.Al-Ma'arif, Bandung.

Subekti & R.Tjitrosudibio, 1994, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Politeia, Bogor.

Subekti, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.

Utsmani, Al-Fikr al-Islami.

Vollmar, 1996, *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid I*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Yahya dan Fathurrahman, 1986, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Pt. Al-Ma'arif.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar NKRI tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pemindahan Hak Atas Tanah

C. JURNAL PENELITIAN

Abdoel Hameed M. Bashir, 2002, "Property Rights, Institution and Economic development in islamic prespective, humanomics Vol.18 .

Edo Iranda Novatama, Umar Ma'ruf, 2019, Implementation Of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village Of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.3, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.3.%25p>

Garrick Small, 2003, The Dimensions of Human and Proiperty" Pacific Rim Property Research Journal Vol. 9 No. 3.

Gede Adi Nugraha, 2016, Akibat Kepailitan Terhadap Adanya Perjanjian Hibah, Kerta Semaya Journal Ilmu Hukum Universitas Udayana, , Vol.4, No. 1 ISSN: 2303-0569, May 2015, h. 3, URL: <https://ojs.unud.ac.id/>

Siti Sulistiyah, Umar Ma'ruf, 2019, Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) (Studies in Kendal District Land Office) dalam Jurnal Daulat Hukum, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/jdh.2.1.31%20-%2038>

D. INTERNET

<https://lawmetha.wordpress.com/tag/soerjono-soekanto/>

<https://www.KBBI.com>

<https://www.pa-blitar.go.id>