

**ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HIBAH YANG TELAH
DIDIRIKAN BANGUNAN KARENA ALAT BUKTI LEMAH
(Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)**



TESIS

Oleh:

BAGUS KHUSFI SATYO

NIM : 21302100157

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA) SEMARANG
2023**

**ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HIBAH YANG TELAH
DIDIRIKAN BANGUNAN KARENA ALAT BUKTI LEMAH
(Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian Guna Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

**ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HIBAH YANG TELAH
DIDIRIKAN BANGUNAN KARENA ALAT BUKTI LEMAH
(Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)**

TESIS

Oleh:

BAGUS KHUSFI SATYO

NIM : 21302100157

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

HALAMAN PENGESAHAN

**ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HIBAH YANG
TELAH DIDIRIKAN BANGUNAN KARENA ALAT BUKTI LEMAH
(Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)**

TESIS

Oleh:

BAGUS KHUSFI SATYO

NIM : 21302100157

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2023

Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

Anggota :



Dr. H. Jawade Hafidz S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota :



Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDK: 8954100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **BAGUS KHUSFI SATYO**

NIM : 21302100157

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tesis saya yang berjudul **“ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HIBAH YANG TELAH DIDIRIKAN BANGUNAN KARENA ALAT BUKTI LEMAH (Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga) ”**

adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat di buktikan dalam Tesis ini terkandung

ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 17 Agustus 2023

Yang Menyatakan



(BAGUS KHUSFI SATYO)

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **BAGUS KHUSFI SATYO**

NIM : 21302100157

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa tugas :

Akhir/Tesis dengan judul :

**ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HIBAH
YANG TELAH DIDIRIKAN BANGUNAN KARENA ALAT BUKTI
LEMAH (Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)**

Dan menyetujuinya menjadi Hak Milik Universitas Islma Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, 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 tanpamelibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 17 Agustus 2023
Yang Menyatakan



10000
METERAI
TEMPEL
432E91KX559706819

(BAGUSKHUSFI SATYO)

MOTTO

“Menuntut ilmu adalah takwa.
Menyampaikan ilmu adalah ibadah.
Mengulang-ulang ilmu adalah zikir.
Mencari ilmu adalah jihad.”

(Abu Hamid Al Ghazali)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan yang selalu memberi dorongan, perhatian, kasih dan sayangnya kepada penulis, dan kepada orang yang selalu setia hadir dalam kehidupan penulis khususnya untuk:

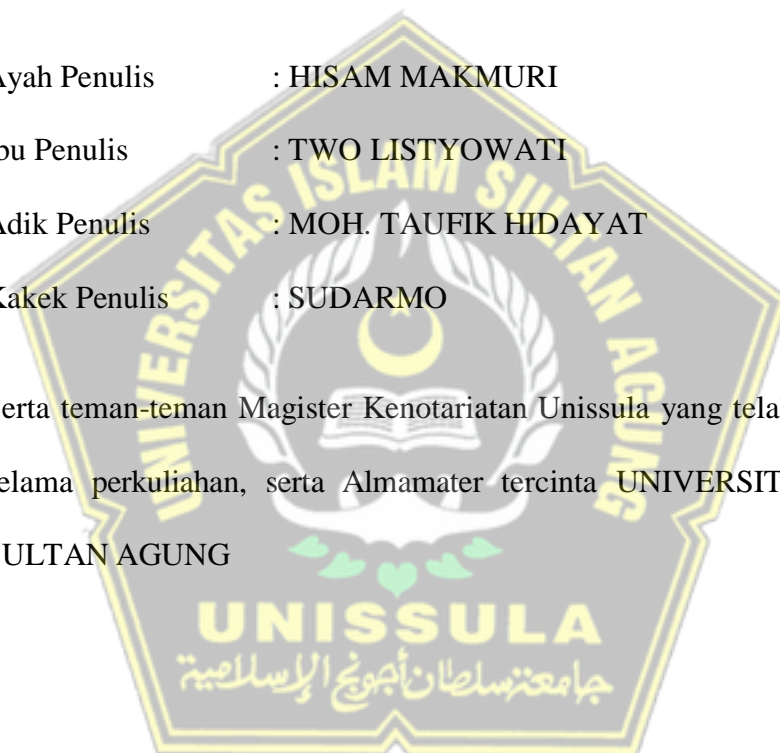
Ayah Penulis : HISAM MAKMURI

Ibu Penulis : TWO LISTYOWATI

Adik Penulis : MOH. TAUFIK HIDAYAT

Kakek Penulis : SUDARMO

Serta teman-teman Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah hirobbilalamin, dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, saya dapat menyelesaikan tesis saya yang berjudul **“ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HIBAH YANG TELAH DIDIRIKAN BANGUNAN KARENA ALAT BUKTI LEMAH (Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung.

Sehubungan dengan selesainya penulisan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung;
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung;
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
5. Dr. Jawade Hafidz, S.H, M.H., selaku Dosen Pembimbing Penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan berbagai ilmu ketika penulis duduk di bangku kuliah S2 Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
7. Orang Tua Penulis yaitu Bapak Hisam Makmuri dan Ibu Two

Listyowati yang selalu memberi support kepada penulis sampai terselesaikannya tesis ini;

8. Adik Penulis M. Taufik Hidayat serta Kakek Penulis Bapak Sudarmo serta keluarga penulis lainnya yang secara tidak langsung memberikan semangat dan doa kepada penulis agar tesis ini selesai dengan tepat waktu;

9. Orang selalu suport dalam pembuatan tesis si penulis teman-teman Magister Kenotariatan UNISSULA

10. Serta tak lupa kepada teman temanku tercinta Kelas B Weekend Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang telah mengisi hari-hari perkuliahan dengan ceria dan tawa.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi tersempurnanya tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya, bagi Almamater Penulis, dan khususnya bagi penulis sendiri.

Semarang, 17 Agustus 2023
Penulis

s

BAGUS KHUSFISATYO
21302100157

ABSTRAK

Dalam kehidupan berwarganegara sering terjadi kasus sengketa tanah Hibah yang diakibatkan kurangnya pemahaman Masyarakat terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang tata cara Hibah yang seharusnya diketahui dan dicatat oleh Kelurahan setempat yang kemudian dapat dijadikan bukti dalam rangka untuk didaftarkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dapat dijadikan alat bukti yang kuat (Otentik) dikemudian hari agar tidak terjadi sengketa Tanah Hibah dimasyarakat. Suatu perjanjian dapat dilakukan apabila terdapat suatu kecakapan, adanya penyebab halal, sebuah hal serta kesepakatan antara kedua belah pihak. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif, penelitian deskriptif berusaha mendeskripsikan secara sistematis dan cermat fakta-fakta dengan sifat populasi tertentu Metode deskripsi pada penelitian ini, penulis bermaksud untuk mendeskripsikan dengan merujuk pada fakta Hukum yang terjadi di Masyarakat dengan cara Mediasi untuk mendapatkan hasil penyelesaian sengketa diluar Pengadilan. Semua permasalahan tersebut dideskripsikan agar mendapatkan hasil yang terperinci untuk menjawab penelitian ini. Pendekatan yang akan dilakukan penulis ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis, Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat, meneliti efektivitas suatu Peraturan Menteri dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel, sebagai alat pengumpulan datanya terdiri dari studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara (kuisioner). Pendekatan Yuridis Sosiologis ditujukan terhadap kenyataan dengan cara melihat penerapan hukum (Das Sein), Peneliti memilih jenis penelitian hukum ini karena peneliti melihat adanya kesenjangan antara aturan hukum yang dikehendaki (Das Sollen) dengan realita yang terjadi (Das Sein) di MIN Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga. Hibah adalah Pemberian sesuatu kepada orang yang dikehendaki secara sukarela. Secara umum, pengertian hibah adalah pemberian sesuatu kepada orang yang dikehendaki saat masih hidup yang mana berbeda dengan konsep harta warisan. Hibah sendiri cukup sering ditemui di acara-acara sosial, seperti pemberian tanah kepada lembaga sosial atau bangunan ibadah. Tak jarang hibah juga diberikan dalam bentuk harta atau properti.

Kata Kunci : Hibah dibawah tangan; Mediasi; Kewenangan.

ABSTRACT

In the life of a citizen, cases of land grant disputes often occur due to a lack of understanding by the community of laws and regulations governing the procedures for grants that should be known and recorded by the local sub-district which can then be used as evidence in order to be registered with the Land Deed Making Officer (PPAT). so that it can be used as strong (authentic) evidence in the future so that land grant disputes do not occur in the community. An agreement can be made if there is a skill, there is a lawful cause, a thing and an agreement between the two parties. In this study, the authors used a descriptive research type, Descriptive research seeks to systematically and accurately describe facts with certain population characteristics. The description method in this study, the authors intend to describe by referring to legal facts that occur in society by means of mediation to obtain dispute resolution results outside the court. All these problems are described in order to get detailed results to answer this research. The approach that this writer will take is a Sociological Juridical approach. The Sociological Juridical Approach is emphasizing research that aims to obtain legal knowledge empirically by going directly to the object. Sociological Juridical Research is legal research using secondary data as initial data, which is then followed by primary data in the field or on the public, researching the effectiveness of a Ministerial Regulation and research that wants to find a relationship (correlation) between various symptoms or variables, as a data collection tool consisting of document studies or library materials and interviews (questionnaires). The Sociological Juridical Approach is aimed at reality by looking at the application of law (Das Sein). The researcher chose this type of legal research because researchers saw a gap between the desired legal rules (Das Sollen) and the reality that occurred (Das Sein) at MIN Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga . A grant is giving something to someone who wants it voluntarily. In general, The meaning of a grant is giving something to someone who wants it while still alive, which is different from the concept of inheritance. Grants themselves are quite often encountered in social events, such as giving land to social institutions or religious buildings. Not infrequently grants are also given in the form of assets or property.

Keywords: grant under the hand; Mediation; Authority.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kerangka konseptual.....	13
F. Kerangka Teoritis.....	18
G. Metode Penelitian.....	23
H. SISTEMA PENULISAN.....	28
BAB II.....	32
KAJIAN PUSTAKA.....	32

A. Kajian Umum Tentang Aspek Hukum	32
B. Pendekatan Dalam Prespektif Hukum Islam Mengenai Hibah.....	34
C. Kajian Umum Tentang Sengketa	43
D. Kajian Umum Tentang Alat Bukti.....	50
BAB III.....	56
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	55
A. Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah (Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga).....	56
B. Peran Kementrian Agama Dalam Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah di (Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga).....	92
C. CONTOH AKTA HIBAH (PPAT).....	105
BAB IV	110
PENUTUP.....	110
A. Simpulan	110
B. Saran	111
DAFTAR PUSTAKA.....	116

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia ialah negeri agraris yang artinya sebagian besar penduduk/masyarakatnya bekerja dibidang pertanian, pengolahan lahan, serta pemanfaatan sumber energi alam. Lahan ataupun tanah jadi sangat berarti dalam kacamata hukum sebab berkaitan dengan hak kepemilikan, pengolahan ataupun pemanfaatan tanah.

Dalam kehidupan berwarganegara sering terjadi kasus sengketa tanah Hibah yang diakibatkan kurangnya pemahaman Masyarakat terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang tata cara Hibah yang seharusnya diketahui dan dicatat oleh Kelurahan setempat yang kemudian dapat dijadikan bukti dalam rangka untuk didaftarkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dapat dijadikan alat bukti yang kuat (Otentik) dikemudian hari agar tidak terjadi sengketa Tanah Hibah dimasyarakat.

Kebutuhan manusia terhadap Tanah sangat penting untuk tempat tinggal serta sumber kehidupan, dengan kata lain manusia secara langsung ataupun tidak langsung memerlukan Tanah untuk memenuhi kebutuhannya baik kebutuhan ekonomi, sosial, serta budaya.¹

Pemenuhan kebutuhan manusia terhadap tanah tersebut menyebabkan beralihnya hak kepunyaan atas tanah dari satu orang ke orang lain, Peralihan tanah

¹ Dewi Purnama Julianti, 2009, *Analisis Yuridis Pembatalan Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Medan*, Sumatera Utara: Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Medan, halaman 14

tersebut terjalin lewat jual-beli, Peninggalan, Wasiat, Hibah, Serta Lelang semacam halnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Tiap orang yang berhak mendapatkan peninggalan para anggota keluarga sedarah yang legal, maupun diluar pernikahan, dan suami istri yang hidup terlama sesuai dalam pasal 832 KUHPerdota.²

Hukum merupakan norma ataupun kaidah sosial dalam masyarakat yang tidak bisa lepas atas berlakunya nilai.³ Keluarga merupakan salah satu komponen masyarakat yang mengajarkan secara baik mengenai kemasyarakatan dengan masalah yang sering muncul berupa bentuk hibah atau peralihan harta orang tua pada anaknya. Kenyataannya, banyak hibah yang dibatalkan setelah pemberiannya karena sejumlah alasan seperti buruknya kelakuan dari penerima hibah contohnya mempunyai jiwa pemboros yang baru diketahui sesudah pemberian hibah.

Hukum berkaitan dengan kaidah norma atau aturan yang ada dalam masyarakat mencerminkan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat. Bahkan umumnya ada pendapat yang menyatakan hukum yang baik seperti yang dicita-citakan oleh masyarakat sosial, maka diperlukan kaidah-kaidah (hukum) sebagai alatnya. Kaidah-kaidah tersebut berupa aturan hukum yang disertai dengan sanksi-sanksi yang tegas. Ada suatu keadaan yang tidak dapat dihindari, sehingga timbul suatu ketegangan karena terdapat perbedaan kepentingan.⁴

² Hilman Hadikusuma, 1991, *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan, Hukum adat, Hukum Agama Hindu Islam*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, halaman 5

³ Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm.16.

⁴ Ratnasari dan Akhmad Khismi, 2017, *Problematika Hukum Akta Atas Tanah yang Tidak sah Karena Melebihi Bagian Terkecil Ahli Waris*, Jurnal Unissula Vol. 4. No. 02 Hal 197.

Hibah dapat berupa benda yang sudah ada, ketika benda hibah belum atau tidak ada berarti hibah tersebut tidak sah atau batal. Untuk menikmati hasil benda yang dihibahkan, pemberi hibah diperbolehkan untuk membuat suatu perjanjian pada orang lain dengan berdasarkan ketentuan dalam buku dua KUHPerdota bab 10. Pemberian hibah pada kompilasi hukum islam dilaksanakan menggunakan ijab dan kabul dengan syarat pemberi masih hidup, serta qadlah berupa menyerahkan benda tersebut dalam keadaan sebenarnya.⁵

Penafsiran Hibah ada dalam Pasal 1666 KUHPerdota, pada prinsipnya hibah yang diberikan oleh seseorang kepada orang lain tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan, kecuali dalam hal-hal sebagaimana yang diatur dalam pasal 1688 KUHPerdota. Undang-undang hanya mengakui penghibahan antara orang - orang yang masih hidup.⁶

Perbedaan dapat menimbulkan perselisihan atau ketegangan satu dengan yang lainnya. Bahkan dapat terjadi dalam suatu keluarga. Pola kehidupan manusia berawal dari keluarga. Keluarga dapat memberikan suatu ajaran yang baik dalam hidup bermasyarakat. Keluarga terdiri dari orang tua dan anak-anaknya, maka anak-anaknya pun dapat menjadi bagian dari masyarakat yang baik pula, sebab dalam satu keluarga perselisihan atau perbedaan pendapat kemungkinan dapat terjadi. Permasalahan yang sering timbul adalah mengenai peralihan harta dari orang tua kepada anak-anaknya yang biasanya dalam bentuk hibah.

Penyebab terjadinya konflik Hibah antara lain: Pertama, terkadang

⁵ As-Sayyid Saabiq, Fiqih Sunnah, Jilid 14, Al-Ma'arif, Bandung, 1994, hlm. 170.

⁶ Anisitus Amanat, 2001, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-pasal Hukum Perdata BW*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, halaman 82

pewaris memiliki kedekatan emosional baik terhadap orang lain ataupun lembaga sosial keagamaan, oleh karena itu pada umumnya pewaris beranggapan bahwa dialah pemilik tunggal hartanya, sehingga pewaris berkuasa penuh untuk melakukan tindakan hukum baik untuk bentuk mewarisi hartanya kepada para ahli waris ataupun menghibahkan hartanya kepada orang lain. Terkadang tindakan hukum tersebut tidak diketahui oleh ahli warisnya, sehingga para ahli waris tidak mengetahui bahwa mereka telah kehilangan hak mewarisi. Kedua, pewaris menghibahkan kepada orang lain yang besarnya mengurangi bagian dari ahli waris, karena harta yang boleh diberikan sebagai hibah sebesar 1/3 dari harta pewaris.⁷ Ketiga, yaitu tidak menggunakan musyawarah dengan keluarga yang membuat pemberian hibah berlangsung dengan tidak adanya saksi dari pihak pemberi hibah. Oleh karena itu sering terjadi kesalahpahaman antara kedua belah pihak, seperti saling mengklaim harta dikarenakan ketidakjelasan saat pemberian hibah diawal yang berujung perselisihan antar ahli waris.⁸

Faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah antara lain; Sistem administrasi pertanahan, Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.⁹

Pada prinsipnya setiap sengketa pertanahan dapat diatasi dengan norma dan aturan-aturan berdasarkan hukum yang berlaku. Pengaturan tentang tanah

⁷ Rocky Marbun, 2011, *Kiat Jitu Menyelesaikan Kasus Hukum*, Jakarta Selatan: Trans MediaPustaka, halaman 214

⁸ Muniroh, *Misbahatul*. "Dampak Hibah Dalam Pembagian Waris Perspektif Hukum Islam." (2022).

⁹ Herlina Ratna Sambawa Ningrum, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis, Keadilan Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol.1, No.2, 2014

telah diatur dalam undang-undang tersendiri, yaitu Undang-undang Pokok Agraria atau yang disingkat sebagai UUPA. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan pengertian tanah yaitu bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.¹⁰ Tanah milik negara digunakan demi kepentingan negara, Pada akhirnya, semua permasalahan sengketa Tanah dapat diselesaikan secara kekeluargaan (Mediasi) Untuk tercapainya kesepakatan diantara para pihak yang bersengketa tanah tersebut.

Pasal 19 Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) diatur kewajiban pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, untuk itu tak sedikit juga gugatan dari ahli waris terhadap hak milik atas tanah yang diperoleh karena hibah telah memiliki sertifikat hak milik atas tanah. Pasal 19 mengatur tentang bagaimana pengaturan dari pendaftaran tanah sebagai bentuk adanya kepemilikan atas suatu bidang tanah. Dalam penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara garis besar meliputi kegiatan pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kedua hal tersebut sama-sama pentingnya, karena jika salah satunya kurang diperhatikan maka menimbulkan hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian

¹⁰ Santika Ayu Trisnawati, *Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bangunan Yang Telah Dijual Tetapi Masih Dipakai Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta)*, Jurnal, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018, hal.3.

hari.¹¹

Ketentuan secara khusus yang mengatur mengenai pendaftaran tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 sebagaimana telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Surat perolehan hak atas tanah merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat tanah.

Beberapa masalah yang sering terjadi adalah dalam pendaftaran hak tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah, asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan, prosedur pengumpulan data penguasaan tanah dipersingkat dan disederhanakan.¹²

Pasal 32 ayat (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

¹¹ Solikin, N. (2018). Kajian Yuridis Mengenai Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria. *Lex Privatum*, 6(5).

¹² *Ibid*

Mengingat keberadaan pasal ini tidak sesuai dengan sistem publikasi yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia yaitu sistem publikasi negatif, yang di mana Sertipikat bukanlah alat bukti yang mutlak melainkan Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. Ini menjelaskan bahwa Sertipikat tanah yang telah diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa Sertipikat dapat dibatalkan jika dapat dibuktikan oleh pihak lain bahwa data yang ada tidak benar. Oleh karena itu tidak benar bila beranggapan bahwa dengan memiliki Sertipikat tanah berarti pemegang Sertipikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah karena Sertipikat tanah adalah alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan. Pada umumnya, diterapkannya pasal ini karena dianggap memberikan jaminan kepastian hukum pemegang Sertipikat hak atas tanah. Namun di sisi lain, dikhawatirkan akan terjadi ketidakadilan terhadap pemilik hak yang sebenarnya karena pemilik hak dapat kehilangan hak yang sebenarnya ia punyai.¹³

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. PP No. 24 Tahun 1997 juga memberikan penegasan mengenai kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, perolehan sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas

¹³ Wulandari, R., & Wahyudiono, T. (2021). *Keabsahan Surat Perolehan Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. *Islamic Law: Jurnal Siyasah*, 6(2), 1-18.

tanah yang dijamin oleh undang-undang.

Pada dasarnya pensertifikatan itu diselenggarakan untuk kepentingan masyarakat yaitu untuk memperoleh pembuktian yang kuat tentang sahnyanya perbuatan hukum mengenai tanah. Sedangkan tujuan diadakannya pensertifikatan itu adalah: Pertama, Untuk adanya kepastian hukum tentang letak, luas dan batas tanah. Kedua, Untuk adanya kepastian mengenai status hukum tanah yang bersangkutan, dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, contoh hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Ketiga, Untuk adanya kepastian tentang pemilikan tanah. Mengenai kepastian tentang pemilikan tanah ini bertujuan agar dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan atau badan hukum.

Mengenai fungsi atau kegunaan sertifikat hak atas tanah disebutkan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yakni dengan memiliki sertifikat berarti memberikan kepastian hukum dan sebagai dasar pembuktian yang kuat kepada pemiliknya, karena data fisik dan data yuridis yang terkandung dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan oleh alat bukti lain (sertifikat ganda). Bachtiar Effendie berpendapat bahwa dalam praktek sekarang ini sering ditemukan adanya 2 (dua) sertifikat atau lebih diatas sebidang tanah yang sama atau disebut juga dengan tumpang tindih (overlapping) yang membawa akibat ketidak pastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.¹⁶

Pembuktian kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang terkuat bagi

kepemilikan hak atas tanah. Untuk mendapatkan sertifikat tanah, maka terhadap tanah tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada proses pendaftaran tanah berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.¹⁴

Sedangkan pemberian hak milik atas tanah dengan cara hibah tetap sah menurut hukum, sehingga pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah bukan merupakan syarat bagi pemindahan hak milik atas tanah, karena pemindahan hak milik atas tanah telah terjadi pada saat akta hibah dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang kemudian disaksikan oleh para pihak yang berwenang dalam proses penyerahan hibah yang terjadi di masyarakat.

Pemberian Hibah perlu adanya kesepakatan yaitu dengan cara melakukan kesepakatan / Perjanjian itu sendiri dapat diartikan sebuah tindakan yang dilakukan oleh seorang ataupun lebih yang saling terikat dimana kedua belah pihak tersebut saling berjanji melakukan perjanjiannya melalui ucapan maupun dengan tulisan. Suatu perjanjian dapat dilakukan apabila terdapat suatu kecakapan, adanya penyebab halal, sebuah hal serta kesepakatan antara kedua belah pihak.

Sengketa Hibah pertanahan yang ada di Indonesia biasanya diselesaikan dengan cara melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan hasil yang tidak tuntas dan tidak optimal. Hal ini disebabkan oleh saling

¹⁴ Muzaijanah, A. (2007). *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat Di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purwokerto* (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).

tumpang tindihnya keputusan yang telah ditetapkan oleh masing masing badan peradilan, sulitnya dilakukan eksekusi atas keputusan badan peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak adanya ketegasan tentang peraturan perundang-undangan mana yang berkompeten untuk menyelesaikan kasus pertanahan di Indonesia. Akibatnya, timbullah ketidakadilan, ketidakpastian hukum, penyerobotan tanah, gangguan terhadap laju pertumbuhan ekonomi dan pembangunan akibat investor enggan untuk menanamkan modalnya di Indonesia, hingga timbulnya konflik sosial dan politik.¹⁵ Sehingga kepastian hukum bagi masyarakat terjamin oleh aturan-aturan yang berlaku di Indonesia. Harapan masyarakat terhadap hukum sebagai sang juru penolong dan sudah seharusnya hukum berorientasi pada tercapainya kemanfaatan dan keadilanm seperti halnya hukum tidak sekedar berorientasi pada kepastian hukum.¹⁶ maka dari itu ada beberapa cara agar proses penyelesaian sengketa tanah hibah ini dapat terpecahkan maka dilakukanlah dengan cara negosiasi (mediasi) dengan para pihak keluarga serta Instansi pemerintah setempat dalam rangka mencari solusi yang lebih efektif namun tetap memberikan kepastian hukum sehingga dengan keadilan tersebut maka hukum diharapkan dapat menyejahterakan masyarakat.

Akta hibah tersebut merupakan pembuktian bahwa telah terjadi peralihan hak milik atas tanah yang terjadi karena hibah yaitu penerima hibah telah menjadi pemilik yang baru dari hak milik atas tanah tersebut melalui akta hibah serta peralihan hak dikantor agraria bukan merupakan syarat mutlak bagi

¹⁵ Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Vol.14 No.3, Juli 2007, hal.458 – 473.

¹⁶ Luluk Lusiaty Cahyarini dan Widhi Handoko, *Rekonstruksi Sitem Pendaftaran Tanah*, Semarang, Unisulla Press, 2020, hal.31.

sahnya hibah, melainkan hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk membuat penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan sebelumnya pada penelitian dengan judul : **“ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HIBAH YANG TELAH DIDIRIKAN BANGUNAN KARENA ALAT BUKTI LEMAH (Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)”**

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari pada latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, maka penulis berkomitmen merumuskan suatu permasalahan hukum yang dituangkan dalam rumusan berikut :

1. Bagaimanakah Aspek hukum penyelesaian sengketa tanah hibah yang telah didirikan bangunan karena alat bukti lemah Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga ?
2. Bagaimana peran kementerian agama dalam Aspek hukum penyelesaian sengketa tanah hibah yang telah didirikan bangunan karena alat bukti lemah di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui dan menganalisis aspek hukum sengketa tanah hibah yang telah didirikan bangunan karena alat bukti lemah di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga.
2. Untuk Mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa tanah hibah yang

telah didirikan bangunan karena alat bukti lemah di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Kegunaan teoritis dalam penulisan ini adalah untuk menemukan teori baru bidang hukum khususnya dalam hal mengidentifikasi permasalahan pemberian hibah yang tidak memiliki bukti outentik. dan sebagai referensi atau perbandingan bagi peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian di masa mendatang yang berkenaan tentang Pelaksanaan Penyelesaian terhadap sengketa tanah hibah dan dapat melengkapi literatur yang telah ada dan menjadi bahan penelitian lebih lanjut.

2. Secara Praktis

- a. Kegunaan Praktis dalam penulisan ini adalah agar dapat digunakan sebagai referensi atau rujukan dalam mengatasi permasalahan sengketa tanah hibah yang tidak disertai bukti outentik oleh para ahli waris atas kepemilikan hak atas tanah.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi semua pihak, Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan terutama masyarakat luas.
- c. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat mengembangkan ilmu

pengetahuan di bidang ilmu hibah dan pertanahan karena hibah di Salatiga.

- d. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan manfaat bagi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum permohonan peralihan hak atas hibah.
- e. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

E. Kerangka konseptual

1. Aspek Hukum

Menurut kamus besar bahasa Indonesia Yang dimaksud dengan “Aspek” adalah penjabaran konstrak ukur yang lebih operasional sebelum dijabarkan lagi menjadi indikator-indikator perilaku yang lebih operasional, yang memiliki arti Tanda, sudut pandang, pemunculan atau penginterpretasian, gagasan, masalah situasi dan sebagainya sebagai pertimbangan yang dilihat dari sudut pandang tertentu, katagori gramatikal verba yang menunjukkan lama dan jenis perbuatan. Sedangkan “Hukum” menurut Utrecht: hukum adalah himpunan petunjuk hidup (baik perintah atau larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat yang seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat dan jika dilanggar dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah dari masyarakat itu.

Hukum menurut Soerojo Wignjodipoero, S.H. Hukum merupakan himpunan peraturan-peraturan hidup yang bersifat memaksa, berisikan suatu perintah larangan atau izin untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu atau dengan maksud untuk mengatur tata tertib dalam berkehidupan

bermasyarakat.¹⁷

Jadi dapat disimpulkan Aspek hukum merupakan sudut pandang, penginterpretasian serta gagasan yang mengatur masyarakat untuk menjalankan tata tertib terkait himpunan perintah dan larangan dalam berkehidupan bermasyarakat.

2. Hibah

Hibah adalah Pemberian sesuatu kepada orang yang dikehendaki secara sukarela. Secara umum, pengertian hibah adalah pemberian sesuatu kepada orang yang dikehendaki saat masih hidup yang mana berbeda dengan konsep harta warisan. Hibah sendiri cukup sering ditemui di acara-acara sosial, seperti pemberian tanah kepada lembaga sosial atau bangunan ibadah. Tak jarang hibah juga diberikan dalam bentuk harta atau properti. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1666, 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.

Hibah secara bahasa berasal dari kata wahaba, yang berarti lewat dari satu tangan ke tangan yang lain atau dengan kata lain kesadaran untuk melakukan kebaikan atau di ambil dari kata hubbub ar-rih (angin yang menghembus) atau ibra (membebaskan utang). Secara terminologi yaitu pemberian hak milik secara langsung dan mutlak terhadap suatu benda

¹⁷ <http://eprints.iainu-kebumen.ac.id/id/eprint/207/3/bab%20II.pdf>

ketika masih hidup tanpa ganti walaupun dari orang yang lebih tinggi¹⁸.

Hibah menurut istilah adalah pemberian pemilikan sesuatu benda melalui transaksi (aqad) tanpa mengharap imbalan yang telah diketahui dengan jelas ketika pemberi masih hidup. Dalam rumusan kompilasi, hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk di miliki (pasal. 171 huruf g KHI). Dari beberapa definisi diatas dapat di ketahui bahwa secara terminologi hibah adalah pemberian secara sukarela dari seseorang kepada orang lain untuk kepentingan pribadi maupun lembaga sosial semasa pemberi masih hidup tanpa adanya imbalan atau secara suka rela.

3. Sengketa Tanah

Sengketa Tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari dizaman sekarang. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama kepastian hukum didalamnya. Berbagai usaha telah dilakukan pemerintah untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat guna menghindari penumpukan sengketa tanah, yang mana dapat merugikan masyarakat karena tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa¹⁹.

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya pertentangan antara orang-orang atau kelompok-kelompok terhadap suatu objek permasalahan.

¹⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2013), hlm. 342-343

¹⁹ Digilib.unila.ac.id. > pendahuluan

Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.

Sengketa tanah atau sengketa adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas. Penjelasan ini diatur dalam UU Sengketa Tanah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 3 Tahun 2011. Di dalamnya tertulis bahwa Secara detail tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, dimana kedua belah pihak saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Tanah sengketa adalah kasus yang sering terjadi di Indonesia. Objek sengketa memang tidak melulu soal tanah, objek di sini didefinisikan sebagai benda baik berupa tanah maupun sumber daya alam lainnya seperti pepohonan yang dimanfaatkan atau diperebutkan oleh kedua belah pihak. Seiring berjalannya waktu objek sengketa juga berkembang, tidak hanya objek yang kasat mata, namun kini juga banyak objek yang abstrak seperti udara bersih, keanekaragaman hayati, dan masih banyak lagi ²⁰.

4. Alat Bukti

Alat Bukti adalah segala sesuatu yang dapat dipakai untuk membuktikan. Dalam hukum acara perdata yang didasarkan oleh Pasal 164 HIR dan 284 Rbg serta Pasal 1886 KUHPperdata. Dengan adanya keterbukaan

²⁰ <https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-sengketa-65436>

dan kebebasan dalam berbagai bidang kehidupan dibidang Ilmu Pengetahuan dan Teknologi yang berdampak pada budaya lokal dan pasar global. Seandainya terjadi sengketa dalam transaksi pembayaran, maka pembuktian harus sesuai dengan apa yang dinyatakan oleh undang-undang, dan dalam pelaksanaannya undang-undang di Indonesia masih tertinggal dan belum dapat menjangkau perkembangannya ²¹.

R. Atang Ranoemiharjda, berpendapat bahwa alat bukti ialah alat - alat yang ada hubungannya dengan suatu kejahatan dimana alat – alat tersebut dapat dipergunakan sebagai bahan pembuktian guna menimbulkan keyakinan hakim atas kebenaran adanya tindak pidana yang telah dilakukan oleh tertuduh.²²

Alat bukti tertulis atau surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagimenjadi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat lain yang bukan akta, akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak dan perikatan, yang dibuat sejak semula sengaja untuk pembuktian, keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut sebagai akta diatur dalam Pasal 1886 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tanda tangan yang tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan yang lain atau akta yang dibuat orang lain, untuk memberi

²¹ Trio Yusandy, Oktober 2019, *Kedudukan dan Kekuatan Alat Bukti Elektronik dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, Vol.7 No.4, Hal 645

²² R. Atang Ranoemihardja, 1997, *Hukum Acara Pidana*, Tarsito, Bandung, hal 57

ciri.Sedangkan Bukan akta adalah surat-surat lain yang tidak termasuk akta yakni register dan surat-surat urusan rumah tangga.²³

F. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Dalam mewujudkan tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut:

- a. Keadilan Hukum;
- b. Kemanfaatan Hukum;
- c. Kepastian Hukum Intervensionis.²⁴

Dengan urutan prioritas sebagaimana dikemukakan tersebut diatas, maka sistem hukum dapat terhindar dari konflik internal. Secara historis, pada awalnya menurut Gustav Radbruch tujuan kepastian menempati peringkat yang paling atas di antara tujuan yang lain. Namun, setelah melihat kenyataan bahwa dengan teorinya tersebut Jerman di bawah kekuasaan Nazi melegalisasi praktek-praktek yang tidak berperikemanusiaan selama masa Perang Dunia II dengan jalan membuat hukum yang mensahkan praktek-praktek kekejaman perang pada masa

²³ M. Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta : UII Press, 2013, hal. 31

²⁴ Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.123

itu, Radbruch pun akhirnya meralat teorinya tersebut di atas dengan menempatkan tujuan keadilan di atas tujuan yang lain.²⁵

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : - Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. - Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. - Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. - Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan - kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

2. Teori Kewenangan

Dalam penelitian ini Peneliti menggunakan Teori Kewenangan. Wewenang atau sering juga ditulis dengan istilah kewenangan merupakan “suatu Tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan”.²⁶ Kewenangan merupakan kekuasaan dari

²⁵ Ahmad Zaenal Fanani, Maret 2011, *Berpikir Falsafati Dalam Putusan Hakim*, Artikel ini pernah dimuat di *Varia Peradilan* No. 304, hal 3.

²⁶ Habib Adjie, *Op. cit.*, hal. 77.

segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan. Wewenang (authority) adalah hak untuk memberi perintah, dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi.

Dalam konsep Hukum Tata Negara, kewenangan atau wewenang dideskripsikan sebagai “*rechtsmacht*” (kekuasaan hukum). Dalam hukum publik, wewenang terkait kekuasaan terdapat sedikit perbedaan antara kewenangan (Authority, *gezag*) adalah apa yang disebut sebagai kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif. Sedangkan wewenang (competence, *bevoegheid*) hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu dari kewenangan. Di Indonesia, konsep wewenang selalu dimaknai sebagai konsep hukum publik, sebab wewenang selalu dikaitkan dengan penggunaan kekuasaan.

Sebagaimana menurut Prajudi Atmosudirdjo menyatakan “wewenang merupakan kekuasaan untuk melakukan semua tindakan di dalam lapangan hukum public, sedangkan kekuasaan untuk melakukan tindakan dalam lapangan hukum privat disebut hak”.²⁷ Secara yuridis, wewenang merupakan kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.²⁸ Setiap penggunaan wewenang harus memiliki dasar legalitas di dalam hukum positif untuk mencegah terjadinya perbuatan sewenang-wenang. Dalam

²⁷ Prajudi Admosudirjo, 1998, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, cet.9, Jakarta, hal.76.

²⁸ Indroharto, 2002, *Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal. 68.

kaitannya dengan konsep negara hukum, penggunaan kewenangan harus dibatasi atau selalu tunduk pada hukum yang tertulis maupun tidak tertulis.²⁹

Kewenangan adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Kewenangan dapat diperoleh melalui beberapa cara yaitu³⁰ :

a. Atribusi

Atribusi adalah pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang sendiri kepada suatu organ pemerintahan. Baik yang sudah ada maupun yang baru sama sekali. Legislator yang kompeten untuk memberikan atribusi wewenang itu, dibedakan antara lain:

1. Yang berkedudukan sebagai original legislator ditingkat pusat adalah MPR sebagai pembentuk konstitusi (Konstituante) dan DPR Bersama-sama pemerintah sebagai yang melahirkan suatu undang-undang, dan di tingkat daerah adalah DPRD dan pemerintah daerah yang melahirkan peraturan daerah
2. Yang bertindak sebagai delegated legislator, seperti presiden yang berdasarkan pada suatu ketentuan undang-undang mengeluarkan peraturan pemerintah dimana diciptakan wewenang-wewenang pemerintah kepada Badan atau Jabatan Tata Usaha Tertentu

b. Delegasi

Delegasi adalah penyerahan wewenang yang dimiliki organ pemerintah kepada orang lain. Dalam delegasi mengandung suatu penyerahan, yaitu apa yang semula kewenangan si A, untuk selanjutnya menjadi kewenangan si B.

²⁹ Ibid, hal. 69

³⁰ Ridwan HR, 2008, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 104.

kewenangan yang telah diberikan oleh pemberi delegasi selanjutnya menjadi tanggung jawab penerima wewenang.

c. Mandat

Dalam mandate tidak terjadi suatu pemberian suatu wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang satu kepada yang lain. Tanggung jawab kewenangan atas dasar mandate masih tetap pada pemberi mandate, tidak beralih kepada penerima mandat.

Dalam penelitian ini Peneliti menggunakan Teori Kewenangan yang dikemukakan oleh Prajudi Atmosudirjo untuk menganalisis Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah jika digunakan diseluruh wilayah Indonesia. Sehingga Teori ini membantu penulis untuk mengetahui kewenangan yang dimiliki oleh Pemerintahan setempat untuk melaksanakan penyelesaian sengketa tanah hibah yang dapat dijadikan pedoman yang sempurna untuk dasar terciptanya kepastian hukum terhadap suatu penyelesaian sengketa tanah hibah atas kewenangan dari pemerintah serta masyarakat di Indonesia yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya³¹.

³¹ Khudzaifah Dimyati dan Kelik Warduino, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, Halaman 1.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah sebagai berikut:³²

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif, penelitian deskriptif berusaha mendeskripsikan secara sistematis dan cermat fakta-fakta dengan sifat populasi tertentu.⁴⁵

Metode deskripsi pada penelitian ini, penulis bermaksud untuk mendeskripsikan dengan cara menggambarkan dan menguraikan segala hal yang berhubungan dengan penelitian Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga, dengan merujuk pada fakta Hukum yang terjadi di Masyarakat dengan cara Mediasi untuk mendapatkan hasil penyelesaian sengketa diluar Pengadilan. Semua permasalahan tersebut dideskripsikan agar mendapatkan hasil yang terperinci untuk menjawab penelitian ini.

2. Metode Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang akan dilakukan penulis ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis , Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian

³² Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, 2010, *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*, Jakarta:CV. Rajawali, halaman 52

hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat, meneliti efektivitas suatu Peraturan Menteri dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel, sebagai alat pengumpulan datanya terdiri dari studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara (kuisoner).³³

Pendekatan Yuridis Sosiologis ditujukan terhadap kenyataan dengan cara melihat penerapan hukum (Das Sein), Peneliti memilih jenis penelitian hukum ini karena peneliti melihat adanya kesenjangan antara aturan hukum yang dikehendaki (Das Sollen) dengan realita yang terjadi (Das Sein) di MIN Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga.

Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, peneliti akan melakukan beberapa tahap penelitian sebagai berikut:

1. Melakukan observasi dan studi wawancara langsung terhadap para pihak yang bersangkutan langsung terkait tanah hibah di MIN (Madrasah Ibtidaiyah Negeri) Salatiga.
2. Penelitian tentang aspek hukum mengenai hibah dan penerapannya dalam hal menyelesaikan problem yang terjadi dalam hal pemberian hibah secara lisan yang menuai permasalahan karena adanya gugatan ahli waris.
3. Jenis Dan Sumber Data

Sumber-sumber hukum penelitian ini dapat dibedakan berupa data sekunder dan data primer. Adapun data sekunder dan data primer yang

³³ Soerojo Soekanto, 2005, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, Hal 51.

digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan, berupa teori-teori dari para ahli hukum, definisi, permasalahan, pembahasan, serta sumber pengaturan lain yang berkaitan dengan hukum waris, hukum agraria, hukum acara perdata, serta alat bukti dalam penyelesaian Aspek Hukum yang dikaji dalam permasalahan dalam penelitian ini. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, atau data tersier :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan meliputi:

- a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)
- b) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Putusan Hakim atau Yurisprudensi

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, jurnal hukum, artikel, bahan dari media internet dan sumber lainnya yang memiliki korelasi untuk mendukung penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan

terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, dan lain-lain.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dengan melakukan penelitian langsung dilapangan.

1) Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di MIN (Madrasah Ibtidaiyah Negeri) Salatiga yang merupakan objek daripada penelitian tesis ini, yang dimana terjadi suatu sebuah hibah secara lisan dan pada akhirnya menuai sebuah problem karena adanya gugatan dari pihak yaang mengkliem dirinya sebagai ahliwaris dan sampai sekarang problematika tersebut masih berkepanjangan dan belum memiliki titik terang dalam hal penyelesaian.

2) Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini subjek yang akan diteliti penulis yaitu pihak – pihak keluarga yang berkaitan kemudian pihak – pihak yang mengetahui pasti proses Penghibahan Tanah tersebut serta peran Kementrian Agama Salatiga dalam menyelesaikan perkara tersebut.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diinginkan penulis, maka metode yang diperlukan dalam penelitian ini berupa:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mencari,

menginventarisasi, menganalisis serta mempelajari data - data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

b. Dokumentasi

Yakni mengumpulkan data atau dokumen-dokumen yang diperoleh dari lokasi penelitian, yakni Dokumen Jurisprudensi yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap mengenai kekuatan pembuktian bagi pemegang hak atas tanah pada MIN (Madrasah Ibtidaiyah Negeri) Salatiga.

c. Studi Lapangan

1) Daftar Pertanyaan (Questionnaire)

Daftar pertanyaan (questionnaire) merupakan suatu yang berisikan rangkaian pertanyaan tentang sesuatu hal atau sesuatu bidang.³⁴ Daftar pertanyaan disusun dengan tujuan untuk mempersiapkan hal – hal yang nantinya akan ditanyakan dalam wawancara kepada responden, sehingga penelitian yang dilakukan dapat terarah pada inti penelitian yang akan diteliti.

2) Wawancara (Interview)

Wawancara (interview) merupakan situasi peran antar pribadi bertatap muka, ketika pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang yang

³⁴ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, halaman 89

responden.³⁵

5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini digunakan metode analisis data secara Kualitatif. Metode kualitatif dilakukan dengan cara menguraikan antara data kepustakaan meliputi peraturan perundang-undangan, buku, jurisprudensi yang ada hubungannya dengan perkara pembuktian hak atas tanah yang diberikan kepada orang lain melalui hibah secara lisan dengan ahli waris yang berhak menerima harta warisan. kemudian akan dihubungkan dengan data-data yang diperoleh penulis dari studi lapangan yang berupa hasil wawancara dengan narasumber yang bersangkutan, kemudian melakukan penyusunan data yang kemudian dapat ditarik sebuah kesimpulan.

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Agar penalaran laporan penelitian dalam bentuk Tesis ini mudah difahami, disusun dalam sistematika penulisan hukum yang terdiri 4 (empat) bab, sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Berisikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Pada bab ini penulis menguraikan Tinjauan Tentang Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah

³⁵ *Ibid*, halaman 82

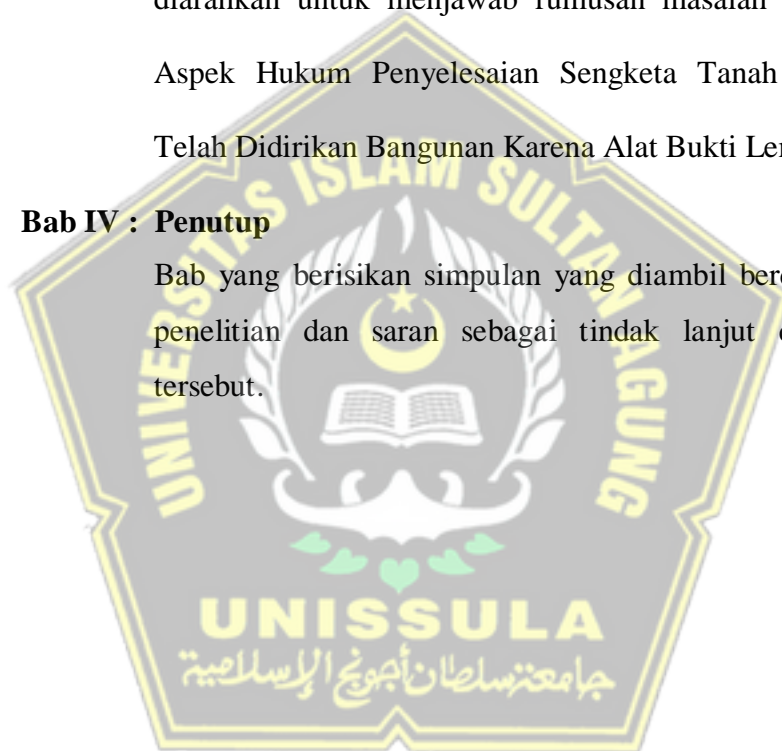
Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah, Serta Tinjauan Cara Penyelesaian Sengketa melalui mediasi.

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini yang akan menguraikan mengenai hasil penelitian, Pembahasan dan hasil dari data – data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni tentang Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah.

Bab IV : Penutup

Bab yang berisikan simpulan yang diambil berdasarkan hasil penelitian dan saran sebagai tindak lanjut dari simpulan tersebut.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Mengenai Aspek Hukum

Aspek Hukum menurut kamus besar bahasa Indonesia Yang dimaksud dengan “Aspek” adalah penjabaran konstrak ukur yang lebih operasional sebelum dijabarkan lagi menjadi indikator-indikator perilaku yang lebih operasional, yang memiliki arti Tanda, sudut pandang, pemunculan atau penginterpretasian, gagasan, masalah situasi dan sebagainya sebagai pertimbangan yang dilihat dari sudut pandang tertentu, katagori gramatikal verba yang menunjukkan lama dan jenis perbuatan. Sedangkan “Hukum” menurut Utrecht: hukum adalah himpunan petunjuk hidup (baik perintah atau larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat yang seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat dan jika dilanggar dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah dari masyarakat itu.

Hukum menurut Soerojo Wignjodipoero, S.H. Hukum merupakan himpunan peraturan-peraturan hidup yang bersifat memaksa, berisikan suatu perintah larangan ataun izin untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu atau dengan maksud untuk mengatur tata tertib dalam berkehidupan bermasyarakat.³⁶

Menurut Mochtar Kusumaatmadja Hukum adalah kaidah dan asas –

³⁶ <http://eprints.iainu-kebumen.ac.id/id/eprint/207/3/bab%20II.pdf>

asas yang mengatur hubungan bermasyarakat dan dibuat berdasarkan pada keadilan. Mochtar Kusumaadmaja memandang hukum sebagai alat untuk memelihara, melindungi, dan mengamankan ketertiban dalam masyarakat. Selain mengemukakan konsep hukum, Mochtar Kusumaadmaja memandang hukum untuk membantu segala macam proses perubahan dalam masyarakat sehingga dipandang sangat relevan.

Menurut Van Apeldoorn hukum adalah peraturan yang menghubungkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Hukum bertujuan untuk mengatur tingkah laku serta pergaulan manusia dan bertujuan untuk mencapai perdamaian.

Menurut John Austin “Hukum adalah aturan yang ditetapkan sebagai pedoman makhluk berakal oleh makhluk berakal yang memiliki kekuasaan atas dirinya”. Roger BM Cotterell dalam buku berjudul *The Politics of Jurisprudence: A Critical Introduction to Legal Philosophy* (1989) menyebutkan bahwa konsep hukum Austin menjelaskan adanya kedudukan di dalamnya.³⁷

Jadi dapat disimpulkan Aspek hukum merupakan sudut pandang, penginterpretasian serta gagasan yang mengatur masyarakat untuk menjalankan tata tertib terkait himpunan perintah dan larangan dalam berkehidupan bermasyarakat.

Aspek hukum adalah aspek mengkaji ketentuan hukum berupa legalitas suatu peristiwa yang harus dipenuhi sebelum melakukan

³⁷ <https://www.kompas.com/skola/read/2021/06/03/100000869/10-pengertian-hukum-menurut-para-ahli?amp=1&page=2>

penelitian hukum. Ketentuan hukum untuk jenis penyelesaian yang berbeda-beda, tergantung pada kompleksitas masalah tersebut. Adanya perbedaan daerah menyebabkan ketentuan hukum dan penyelesain masalah antara daerah yang satu dengan daerah yang lain berbeda-beda. Oleh karena itu, pemahaman mengenai ketentuan hukum dan penyelesaian masalah untuk setiap daerah merupakan hal yang sangat penting untuk melakukan analisis kelayakan aspek hukum.

Aspek hukum ialah menganalisis kemampuan peneliti dalam memenuhi ketentuan hukum dan penyelesaian yang diperlukan untuk menjalankan norma-norma hukum di wilayah tertentu. Dengan menganalisis aspek hukum kita dapat dapat menjalankan sesuai dengan kaidah-kaidah yang berlaku di masyarakat dan memberi hal-hal positif, ketepatan hukum dengan ketentuan hukum yang akan dilaksanakan, dan kemampuan peneliti yang akan diusulkan dalam memenuhi persyaratan penyelesaian sengketa tanah hibah.

B. Pendekatan Dalam Perspektif Hukum Islam Mengenai Hibah

Hibah adalah Pemberian sesuatu kepada orang yang dikehendaki secara sukarela. Secara umum, pengertian hibah adalah pemberian sesuatu kepada orang yang dikehendaki saat masih hidup yang mana berbeda dengan konsep harta warisan. Hibah sendiri cukup sering ditemui di acara-acara sosial, seperti pemberian tanah kepada lembaga sosial atau bangunan ibadah. Tak jarang hibah juga diberikan dalam bentuk harta atau properti.

1. Pengertian Hibah

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal

1666, 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.

Hibah secara bahasa berasal dari kata wahaba, yang berarti lewat dari satu tangan ke tangan yang lain atau dengan kata lain kesadaran untuk melakukan kebaikan atau di ambil dari kata hubbub ar-rih (angin yang menghembus) atau ibra (membebaskan utang). Secara terminologi yaitu pemberian hak milik secara langsung dan mutlak terhadap suatu benda ketika masih hidup tanpa ganti walaupun dari orang yang lebih tinggi.³⁸

Hibah menurut istilah adalah pemberian pemilikan sesuatu benda melalui transaksi (aqad) tanpa mengharap imbalan yang telah diketahui dengan jelas ketika pemberi masih hidup. Dalam rumusan kompilasi, hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk di miliki (pasal. 171 huruf g KHI). Dari beberapa definisi diatas dapat di ketahui bahwa secara terminologi hibah adalah pemberian secara sukarela dari seseorang kepada orang lain untuk kepentingan pribadi maupun lembaga sosial semasa pemberi masih hidup tanpa adanya imbalan atau secara suka rela.

sukarela dari seseorang kepada orang lain untuk kepentingan pribadi maupun lembaga sosial semasa pemberi masih hidup tanpa adanya imbalan atau secara suka rela.

³⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2013), hlm. 342-343

Menurut beberapa mazhab hibah diartikan sebagai berikut :

- a. Memberikan hak memiliki suatu benda dengan tanpa ada syarat harus mendapat imbalan ganti pemberian ini dilakukan pada saat pemberi masih hidup. Dengan syarat benda yang akan diberikan itu adalah sah milik sipemberi (menurut mazhab Hanafi)
- b. Memberikan hak sesuatu materi dengan tanpa mengharapkan imbalan atau ganti. Pemberian semata-mata hanya diperuntukkan kepada orang yang diberinya tanpa mengharapkan adanya pahala dari Allah SWT. hibah menurut mazhab ini sama dengan hadiah. Apabila pemberian itu semata untuk meminta ridha Allah dan mengharapkan pahalanya menurut mazhab Maliki ini dinamakan sedekah.
- c. Pemberian sifatnya sunnah yang dilakukan dengan ijab dan qobul pada waktu sipemberi masih hidup. Pemberian mana tidak dimaksudkan untuk menghormati atau memuliakan seseorang dan tidak dimaksudkan untuk mendapat pahala dari Allah karena menutup kebutuhan orang yang diberikannya (menurut mazhab Syafi'i).³⁹

Dari definidi ini, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya hibah adalah:

- 1) Merupakan akad atau perjanjian
- 2) Pemberian Cuma-Cuma atau pemberian tanpa ganti
- 3) Benda (barang) yang dihibahkan mempunyai nilai
- 4) Hibah dapat dilaksanakan oleh seseorang kepada orang lain, oleh seseorang kepada badan-badan tertentu, juga beberapa orang yang

³⁹ Idris Ramulyo, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Hukum Perdata*, Hlm.145-146.

berserikat kepada yang lain.

2. Dasar Hukum Mengenai Hibah

Hibah sebagai salah satu bentuk tolong menolong dalam rangka kebajikan antar sesama manusia sangat bernilai positif. Para ulama fiqih sepakat bahwa hukum hibah itu sunnah. Hal ini didasari oleh nash Al-Quran dan hadist Nabi.

Hal ini tertuang dalam surah An – Nisa ayat 4 yang berbunyi.

اَوْءَاتُوا النِّسَاءَ صَدُقَاتِهِنَّ نِحْلَةً فَإِنْ طِبْنَ لَكُمْ عَنْ شَيْءٍ مِنْهُ نَفْسًا فَكُلُوهُ هَنِيئًا مَرِيئًا

Artinya: Berikanlah maskawin (mahar) kepada wanita (yang kamu nikahi) sebagai pemberian dengan penuh kerelaan. Kemudian jika mereka menyerahkan kepada kamu sebagian dari maskawin itu dengan senang hati, maka makanlah (ambillah) pemberian itu (sebagai makanan) yang sedap lagi baik akibatnya. (Q.S An-Nisa:4)⁴⁰

وَمَنْ مَّا أَنْفَقُوا مَتًّا وَلَا أَدَىٰ لَهُمْ أَجْرُهُمْ عِنْدَ رَبِّهِمْ وَلَا الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالُهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ ثُمَّ لَا يُتَّبَعُ خَوْفٌ عَلَيْهِمْ وَلَا هُمْ يَحْزَنُونَ

Artinya: Orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah, kemudian mereka tidak mengiringi apa yang dinafkalkannya itu dengan menyebut-nyebut pemberiannya dan dengan tidak menyakiti (perasaan si penerima), mereka memperoleh pahala di sisi Tuhan mereka. Tidak ada kekhawatiran terhadap mereka dan tidak (pula) mereka bersedih hati.⁴¹

يَأْتِي أَحَدَكُمُ الْمَوْتُ فَيَقُولُ رَبِّ لَوْلَا أَخَّرْتَنِي إِلَىٰ أَجَلٍ قَرِيبٍ فَأَصَّدَّقَ وَأَنْفِقُوا مِنْ مَّا رَزَقْنَاكُمْ مِنْ قَبْلِ أَنْ وَأَكُنْ مِنَ الصَّالِحِينَ

Artinya: Dan belanjakanlah sebagian dari apa yang telah Kami berikan kepadamu sebelum datang kematian kepada salah seorang di antara

⁴⁰ Al-Qur'an, Surah An-Nisa Ayat 4.

⁴¹ Al-Qur'an, Surat Al-Baqarah Ayat 262.

kamu; lalu ia berkata: "Ya Tuhanku, mengapa Engkau tidak menangguhkan (kematian) ku sampai waktu yang dekat, yang menyebabkan aku dapat bersedekah dan aku termasuk orang-orang yang saleh?" (Q.S Al-Munafiqun:10)⁴²

Ayat di atas menggunakan konotasinya menganjurkan agar manusia yang telah di karunia rezeki itu untuk mengeluarkan sebagiannya untuk orang lain. Dari kata nafkah, zakat, hibah, sadaqah, wakaf, hingga wasiat. Kendati istilah-istilah tersebut memiliki ciri-ciri khas yang berbeda, kesamaannya adalah bahwa manusia di perintahkan untuk mengeluarkan sebagian hartanya⁴³.

a. Rukun Dan Syarat Hibah Menurut Islam

Menurut Ibnu Rusy dalam kitabnya Bidayatul Mujtahid sebagaimana yang dikutip oleh jaziri mengemukakan bahwa rukun hibah ada tiga esensial yaitu:

- a) Orang yang menghibahkan atau (al-Wahib)
- b) Orang yang menerima hibah (al-Mauhib Lah)
- c) Pemberiannya atau perbuatan hibah atau disebut juga dengan alhibah⁴⁴.

Sedangkan Sayyid Sabiq mengemukakan bahwa disamping halhal yang telah tersebut itu, hibah baru dianggap sah haruslah melalui ijab Kabul, misalnya penghibah berkata: aku hibahkan kepadamu, aku

⁴² Al-Qur'an, Surat Al-Munafiqun Ayat 10.

⁴³ Ahmad Rofik, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), Hukum Perdata Islam di Indonesia, hlm. 375-379.

⁴⁴ Abdul Manan, Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group,) Hlm. 133.

hadiahkan kepadamu, aku berikan kepadamu, atau yang serupa itu, sedangkan si penerima hibah berkata, ya aku terima, pendapat yang mewajibkan ijab Kabul adalah sejalan dengan pendapat Imam Syafi‘I dan juga pengikut-pengikut Imam Hambali, sedangkan Imam Abu Hanifah dan pengikutnya berpendapat bahwa dengan ijab saja sudah cukup, tidak perlu diikuti dengan Kabul, dengan perkataan lain bahwa tersebut merupakan pernyataan sepihak⁴⁵.

b. Syarat-Syarat Hibah

- 1) Syarat Orang yang Menghibah (Pemberi Hibah)
 - a) Penghibah memiliki sesuatu yang di hibahkan
 - b) Penghibah bukan orang yang di batasi haknya artinya orang yang cakap dan bebas bertindak menurut hukum
- 2) Penghibah itu orang dewasa, berakal, dan cerdas. Tidak di syartkan penghibah itu harus muslim. Hal ini berdasarkan hadist Bukhari yang menyatakan di perbolehkan menerima hadiah dari penyembah berhala.
- 3) Penghibah itu tidak di paksa sebab hibah merupakan akad yang di syartkan adanya kerelaan⁴⁶.

c. Syarat Orang yang di Beri Hibah

Orang yang di beri hibah benar-benar ada pada waktu di beri hibah, bila tidak ada atau di perkirakan keberadaannya misalnya masih dalam bentuk janin maka tidak sah hibah. Jika orang yang diberi hibah itu ada pada waktu pemberian hibah, akan tetapi ia masih kecil atau gila maka hibah itu harus di

⁴⁵ Ibid., hlm. 134

⁴⁶ Abdul Rahman, Fiqh Muamalat, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.160-161.

ambil oleh walinya, pemeliharanya. Atau orang yang mendidiknya sekalipun ia orang asing.

d. Syarat Benda yang di Hibahkan

- 1). Benar-benar benda itu ada ketika akad berlangsung. Maka benda yang wujudnya Akan ada seperti anak sapi yang masih dalam perut ibunya atau buah yang belum muncul di pohon maka hukumnya batal. Para ulama mengemukakan kaidah tentang harta yang di hibahkan “segala sesuatu yang sah untuk di jual-belikan sah pula untuk di hibahkan”
- 2). Harta itu memiliki nilai (manfaat). Maka menurut pengikut Ahmad bin Hambal sah menghibahkan anjing piaraan dan najis yang di dapat di manfaatkan.
- 3). Dapat di miliki zatnya artinya benda itu sesuatu yang biasa untuk di miliki, dapat diterima bendanya, dan dapat berpindah dari tangan ketangan lain. Maka tidak sah menghibhkan air sungai, ikan di laut, burung udara masjid, atau pesantren.
- 4). Harta yang akan di hibahkan itu benilai harta. Maka tidak sah menghibahkan darah dan minuman keras.
- 5). Harta itu benar-benar milik orang yang menghibahkan maka, tidak boleh menghibahkan sesuatu yang ada di tangannya tetapi itu kepunyaan orang lain seperti harta anak yatim yang disamakan kepada seseorang.
- 6). Menurut Hanafiah, jika barang itu berbentuk rumah maka harus bersifat utuh meskipun rumah itu boleh dibagi. Tetapi ulama Malikiyah, Syafi`iyah, dan Haanifah memperbolehkan hibah berupa sebagian rumah.

7). Harta yang di hibahkan terpisah dari yang lainnya, tidak terkait dengan harta atau hak lainnya. Karena pada prinsipnya barang yang di hibahkan dapat di gunakan setelah akad berlangsung. Jika orang menghibahkan sebidang tanah tetapi di dalamnya ada tanaman milik orang yang menghibahkan, atau ada orang yang menghibahkan rumah, sedangkan di rumah itu ada benda milik yang menghibahkan, atau menghibahkan sapi yang sedang hamil, sedangkan yang dihibahkan itu hanya induknya sedangkan anaknya tidak. Maka, ketiga bentuk hibah seperti tersebut diatas hukumnya batal atau tidak sah⁴⁷.

Tentang hukum menghibahkan semua harta yang di miliki terdapat perbedaan. Menurut jumbuh ulama, seseorang boleh menghibahkan semua harta yang di milikinya. Adapun menurut Muhammad Ibnu alHasan dan sebagian pengikut mazhab Hanafi berpendapat bahwa tidak sah menghibahkan semua harta, meskipun dalam kebaikan karena mereka menganggap yang berbuat seperti itu orang yang dungu yang wajib di batasi tindakannya. Menghibahkan utang kepada orang yang berutang sama dengan membebaskannya dari utang itu⁴⁸.

3. Syarat – Syarat Hibah Menurut KUHPerdara

Undang – Undang telah mengatur dan menetapkan mengenai cara dan bentuk penghibahan. Hal tersebut diatur mulai dari pasal 1682 sampai 1687 dalam KUHPerdara. Penghibahan tersebut harus dilakukan dengan menggunakan akta otentik. Penghibahan diluar cara ini adalah batal⁴⁹. Dalam KUHPerdara pasal 1683 menyebutkan :

“Tiada suatu hibah mengikat si penghibah , atau menerbitkan sesuatu akibat

⁴⁷ Ibid., hlm. 161-162.

⁴⁸ Ibid., Hlm. 162.

⁴⁹ Johari Santoso , Achmad Ali, Yogyakarta : UII , 1983, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Hal 142.

yang bagaimanapun, selain mulai hari penghibahan itu dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh si penerima hibah sendiri atau oleh seorang yang dengan suatu akta otentik oleh si penerima hibah itu telah dikuasakan untuk menerima penghibahan-penghibahan yang telah diberikan kepada si penerima hibah atau akan diberikan kepadanya di kemudian hari. Jika penerimaan tersebut tidak telah dilakukan didalam suatu akta otentik terkemudian, yang aslinya harus disimpan, asal yang demikian itu dilakukan di waktu si penghibah masih hidup, dalam hal mana penghibahan, terhadap orang yang belakangan disebut ini, hanya akan berlaku sejak hari penerimaan itu diberitahukan kepadanya⁵⁰

Dari ketentuan tersebut tampak bahwa suatu penghibahan, yang tidak secara serta-merta diikuti dengan pengajuan barangnya kepada si penerima hibah (tunai) seperti yang dapat dilakukan menurut pasal 1687, harus diterima terlebih dahulu oleh si penerima hibah, agar ia mengikat si penghibah. Penerimaan itu dapat dilakukan oleh si penerima hibah sendiri atau oleh seorang kuasa yang dikuasakan dengan akta notaris, surat kuasa mana harus berupa kuasa khusus. Selanjutnya harus diperhatikan bahwa barang-barang bergerak sesuai dengan pasal 1687 itu juga dapat dihibahkan tanpa disertai penyerahan tunai, akan tetapi penghibahannya dilakukan dalam suatu akta sedangkan penyerahannya barang baru akan dilakukan kemudian. Dalam hal yang demikian harus diperhatikan ketentuan dalam ayat 2 pasal 1683 tersebut yang memerintahkan dilakukannya "penerimaan" secara tertulis pula, yang

⁵⁰ Subekti, R (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2008), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Hal 438

dapat dilakukan di dalam suratnya hibah sendiri atau di dalam suatu akta otentik terkemudian, sedangkan penerimaan itu harus dilakukan diwaktu si penghibah masih hidup.⁵¹

Fungsi akta notaris dalam hibah bukan semata-mata sebagai alat bukti, tapi juga sebagai syarat esensial untuk sahnya persetujuan hibah. Karena itu hibah yang tak diperbuat dengan akta notaris, atau hibah yang diperbuat dengan cara bebas di luar akta notaris, adalah persetujuan hibah yang mutlak batal. Demikian juga halnya mengenai pembaharuan hibah. Suatu hibah tidak dapat dilakukan pembaharuan dikemudian hari dengan suatu akta notaris. Artinya, suatu hibah yang semula diperbaharui dan disempurnakan dengan akta notaris di belakang hari. Pembaharuan demikian tidak bisa berlaku sejak penghibahan semula.

C. Kajian Umum Tentang Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Sengketa Tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama kepastian hukum didalamnya. Berbagai usaha telah dilakukan pemerintah untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat guna menghindari penumpukan sengketa tanah, yang mana dapat merugikan masyarakat karena

⁵¹ R. Subekti, (Bandung: Alumni, 1985), *Aneka Perjanjian*, Hal 103

tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa⁵².

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya pertentangan antara orang-orang atau kelompok-kelompok terhadap suatu objek permasalahan. Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.

Sengketa tanah atau sengketa adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas. Penjelasan ini diatur dalam UU Sengketa Tanah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 3 Tahun 2011. Di dalamnya tertulis bahwa Secara detail tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, dimana kedua pihak saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Tanah sengketa adalah kasus yang sering terjadi di Indonesia. Objek sengketa memang tidak melulu soal tanah, objek di sini didefinisikan sebagai benda baik berupa tanah maupun sumber daya alam lainnya seperti pepohonan yang dimanfaatkan atau diperebutkan oleh kedua belah pihak. Seiring berjalannya waktu objek sengketa juga berkembang, tidak hanya objek yang kasat mata, namun kini juga banyak objek yang abstrak seperti udara bersih, keanekaragaman

⁵² Digilib.unila.ac.id. > pendahuluan

hayati, dan masih banyak lagi⁵³.

Menurut Rusmadi Murad⁵⁴ Sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.

2. Penyebab Terjadinya Sengketa

Didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria sebenarnya termaksud satu ketentuan akan adanya jaminan bagi setiap warga negara untuk memiliki tanah serta mendapat manfaat dari hasilnya (pasal 9 ayat 2). Jika mengacu pada ketentuan itu dan juga merujuk pada PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah (terutama pasal 2) Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya dapat menerbitkan dokumen legal

⁵³ <https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-sengketa-65436>

⁵⁴ Rusmadi Murad, Bandung : Alumni, 1999. "Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah" hlm 22-23.

(sertifikat) yang dibutuhkan oleh setiap warga negara dengan mekanisme yang mudah, terlebih lagi jika warga negara yang bersangkutan sebelumnya telah memiliki bukti lama atas hak tanah mereka.

Namun sangat disayangkan pembuktian dokumen legal melalui sertifikasi pun ternyata bukan solusi yang terbaik dalam kasus sengketa tanah. Seringkali sebidang tanah bersertifikat lebih dari satu, pada kasus Meruya yang belakangan sedang mencuat, misalnya. Bahkan, pada beberapa kasus, sertifikat yang telah diterbitkan pun kemudian bisa dianggap aspro (asli tapi salah prosedur). Dari hal tersebut setidaknya ada 3 (tiga) faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah, diantaranya yaitu :

- a. Sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hal sertifikasi tanah, yang tidak beres. Masalah ini muncul boleh jadi karena sistem administrasi yang lemah dan mungkin pula karena banyaknya oknum yang pandai memainkan celah-celah hukum yang lemah.
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Munculnya ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani atau penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik.
- c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.

Akibatnya, secara legal (de jure), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani atau pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Ironisnya ketika masyarakat miskin mencoba memanfaatkan lahan terlantar tersebut dengan menggarapnya, bahkan ada yang sampai puluhan tahun, dengan gampang mereka dikalahkan haknya di pengadilan tatkala muncul sengketa.

Berikut ini beberapa teori tentang sebab-sebab timbulnya sengketa, antara lain :

a. Teori hubungan masyarakat

Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

b. Teori negosiasi prinsip

Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik

dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

c. Teori identitas

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

d. Teori Kesalah Pahaman Antar Budaya

Teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu, diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereotipe yang mereka miliki terhadap pihak lain.

e. Teori transformasi

Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.

f. Teori Kebutuhan Atau Kepentingan Manusia

Pada intinya, teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/ terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/ pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif (substantive) berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural (procedural) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis

(psychological) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati⁵⁵.

D. Kajian Umum Tentang Alat Bukti

Pengertian Alat Bukti

Alat Bukti Alat adalah segala sesuatu yang dapat dipakai untuk membuktikan. Dalam hukum acara perdata yang didasarkan oleh Pasal 164 HIR dan 284 Rbg serta Pasal 1886 KUHPperdata. Dengan adanya keterbukaan dan kebebasan dalam berbagai bidang kehidupan dibidang Ilmu Pengetahuan dan Teknologi yang berdampak pada budaya lokal dan pasar global. Seandainya terjadi sengketa dalam transaksi pembayaran, maka pembuktian harus sesuai dengan apa yang dinyatakan oleh undang-undang, dan dalam pelaksanaannya undang-undang di Indonesia masih tertinggal dan belum dapat menjangkau perkembangannya⁵⁶.

R. Atang Ranoemihardja, berpendapat bahwa alat bukti ialah alat - alat yang ada hubungannya dengan suatu kejahatan dimana alat – alat tersebut dapat dipergunakan sebagai bahan pembuktian guna menimbulkan keyakinan hakim atas kebenaran adanya tindak pidana yang telah dilakukan oleh tertuduh.⁵⁷

Alat bukti ialah upaya pembuktian melalui alai-alat yang diperkenankan untuk dipakai membuktikan dalil-dalil atau dalam perkara pidana dakwaan disidang pengadilan, misalnya keterangan terdakwa,

⁵⁵ <https://eprints.uny.ac.id/22029/4/4.BAB%20II.pdf>

⁵⁶ Trio Yusandy, Oktober 2019, *Kedudukan dan Kekuatan Alat Bukti Elektronik dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, Vol.7 No.4, Hal 645

⁵⁷ R. Atang Ranoemihardja, 1997, *Hukum Acara Pidana*, Tarsito, Bandung, hal 57

kesaksian, keterangan ahli, surat, petunjuk, dan termasuk persangkaan dan sumpah.

Alat bukti tertulis atau surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagimenjadi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat lain yang bukan akta, akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak dan perikatan, yang dibuat sejak semula sengaja untuk pembuktian, keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut sebagai akta diatur dalam Pasal 1886 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tanda tangan yang tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan yang lain atau akta yang dibuat orang lain, untuk memberi ciri. Sedangkan Bukan akta adalah surat-surat lain yang tidak termasuk akta yakni register dan surat-surat urusan rumah tangga.⁵⁸

Alat Bukti adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan suatu perbuatan, dimana alat-alat bukti ini dapat digunakan sebagai bahan keyakinan hakim atas kebenaran adanya suatu tindak pidana yang telah dilakukan oleh terdakwa. Pasal 6 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, menyebutkan bahwa "Tidak seorang pun dapat dijatuhi pidana, kecuali apabila pengadilan karena alat pembuktian yang sah menurut undang-undang, mendapat keyakinan bahwa seseorang yang dianggap dapat

⁵⁸ M. Natsir Asnawi, Yogyakarta : UII Press, 2013, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia*, hal. 31

bertanggung jawab, telah bersalah atas perbuatan yang didakwakan atas dirinya.”Keyakinan hakim didukung penuh oleh Alat bukti yang sah termuat dalam pasal 184 ayat (1) KUHAP yaitu : keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk, keterangan terdakwa.⁵⁹

3. Macam - Macam Alat Bukti Dalam Hukum Perdata

Dalam hukum acara perdata ada 5 macam alat bukti sebagaimana yang tertera pada pasal 164 H.I.R, yakni:

- a) Bukti surat
- b) Bukti saksi
- c) Persangkaan
- d) Pengakuan
- e) Sumpah

Alat Bukti di Bagi Atas 3 Golongan, Yakni :

Surat otentik

Pasal 1868 KUHPperdata:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Surat biasa

“Surat biasa dalam hal ini bukan surat yang dimaksudkan untuk dijadikan bukti. Misalnya seperti surat-surat cinta dan surat yang berkaitan dengan korespondensi dagang.”

⁵⁹ Dian Yustisia Nabila, Jawade Hafidz, 2023, *Penerapan Alat Bukti Petunjuk Oleh Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Tindak Pidana Pembunuhan (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri rembang)*

Akta dibawah tangan

“Akta di bawah tangan ialah akta yang dibuat dibuat dan disetujui oleh para pihak yang membuatnya serta mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Akta dibawah tangan ini tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang seperti notaris, hanya dibuat oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut.”

Alat Bukti Saksi

Yang dapat dijadikan saksi dalam hal ini yakni:

1. Saksi yang dianggap cakap menurut hukum yakni setiap saksi yang cukup umur dan tidak di bawah pengampuan.
2. Saksi ialah orang yang mendengar, melihat, dan merasakan sendiri kejadian tersebut secara langsung.
3. Untuk lebih jelasnya dapat di temui pada pasal 145 H.I.R yang tidak boleh menjadi saksi, yakni:
 - a) Keluarga sedarah
 - b) Suami atau isteri salah satu pihak
 - c) Anak-anak yang tidak diketahui umurnya bahwa mereka sudah berumur lima belas tahun.
 - d) Orang yang terkena gangguan kejiwaan

Persangkaan

Pasal 1915 KUHPperdata:

“ Persangkaan ialah kesimpulan yang oleh Undang-Undang atau oleh hakim ditarik dari suatu peristiwa yang diketahui umum ke suatu peristiwa yang tidak

diketahui umum.”

Pasal 1916 KUHPPerdata:

“Persangkaan yang berdasarkan undang-undang ialah persangkaan yang dihubungkan dengan perbuatan tertentu atau peristiwa tertentu berdasarkan ketentuan undang-undang.”

Pengakuan

Pasal 1923

“Pengakuan yang dikemukakan terhadap suatu pihak, ada yang diberikan dalam sidang Pengadilan dan ada yang diberikan di luar sidang Pengadilan.”

Pasal 1925

“Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu.”

Pasal 1927

“Suatu pengakuan lisan yang diberikan di luar sidang pengadilan tidak dapat digunakan untuk pembuktian, kecuali dalam hal pembuktian dengan saksi-saksi diizinkan.”

Sumpah

Pasal 1929

“Ada dua macam sumpah dihadapan Hakim:

sumpah yang diperintahkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain untuk pemutusan suatu perkara; sumpah itu disebut sumpah pemutus;

sumpah yang diperintahkan oleh Hakim karena jabatan kepada salah satu pihak.”

Pasal 1944

“Sumpah harus diangkat dihadapan Hakim yang memeriksa perkaranya. Jika ada suatu halangan yang sah yang menyebabkan hal ini tidak dapat dilaksanakan, maka majelis Pengadilan dapat mengusahakan salah seorang Hakim anggotanya agar pergi ke rumah atau tempat kediaman orang yang harus mengangkat sumpah untuk mengambil sumpahnya.”⁶⁰



⁶⁰ <https://www.sembilanbintang.co.id/jenis-jenis-alat-bukti-dalam-hukum-perdata/>

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah (Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)

Kota Salatiga adalah salah satu kota yang berada di provinsi Jawa Tengah, Indonesia, yang menjadi enklave dari Kabupaten Semarang. Kota Salatiga terletak 49 kilometer di sebelah Selatan Kota Semarang dan 52 kilometer di sebelah Utara Kota Surakarta, serta berada di jalan negara yang menghubungkan antara Kabupaten Semarang dengan kota Surakarta. Jumlah penduduk kota Salatiga hingga akhir tahun 2021 berjumlah 193.525 jiwa⁶¹.

Kota Salatiga tergolong sebagai kota kecil dengan luas wilayah 5.678, 110 meter persegi. Berdasarkan data BPS Kota Salatiga Tahun 2023, dimana kota ini terdiri dari empat Kecamatan dengan luas wilayah masing-masing Kecamatan, yakni Kecamatan Argomulyo dengan luas wilayah 1.852,69 meter persegi, Kecamatan Tingkir dengan luas wilayah 1.054,85 meter persegi, Kecamatan Sidomukti dengan luas wilayah 1.145,85 meter persegi, dan Kecamatan Siderejo dengan luas wilayah 1.624,72 Meter persegi⁶².

Berkembangnya sistem pendaftaran Tanah di Indonesia khususnya

⁶¹ https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kota_Salatiga

⁶² Data BPS Salatiga dalam angka tahun 2023

di Kota Salatiga menyebabkan masyarakat dapat dengan mudah melakukan proses pendaftaran namun seringkali masih banyak kasus sengketa Tanah yang timbul akibat kurangnya kesadaran dari masyarakat sekitar kota Salatiga, padahal tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisiknya atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, Walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Persyaratan dan tatacara untuk memperoleh keterangan tersebut di atas ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi sebagai berikut :

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai
- b) Tanah hak pengelolaan
- c) Tanah wakaf
- d) Hak milik atas satuan rumah susun
- e) Hak tanggungan
- f) Tanah Negara

Namun pada Peraturan penjabar Pasal 9 ayat (2) dikatakan bahwa pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan

sertifikat.

Sebagaimana disebutkan macam-macam hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, seperti hak membuka tanah dan memungut hasil hutan bukanlah hak atas tanah yang sebenarnya, karena tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, hak-hak tersebut merupakan bentuk “pengejawantahan” hak ulayat dalam hubungan warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan tanah ulayatnya.

Sistem pendaftaran tanah dikenal ada 2 macam yaitu sistem pendaftaran tanah negatif dan sistem pendaftaran tanah positif.

1. Sistem pendaftaran tanah negatif adalah : sistem pendaftaran tanah dimana surat tanda bukti hak yang diberikan kepada seseorang adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak. Artinya terdaftarnya seseorang dalam daftar buku tanah itu tidak dapat dibantah lagi, meskipun ternyata bukan pemegang hak yang berhak atas tanah tersebut.
2. Sistem pendaftaran tanah positif adalah : sistem pendaftaran tanah dimana segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah atas nama seseorang dianggap benar sampai dapat dibuktikan dalam suatu keadaan yang sebaliknya, artinya seseorang yang telah terdaftar dalam daftar buku tanah masih dapat dibantah jika yang terdaftar bukan pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

Untuk mengetahui sistem yang digunakan dalam penyelenggaraan

pendaftaran tanah di Indonesia dapat di lihat dari ketentuan-ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti yang dikeluarkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat, ini berarti bahwa segala keterangan yang ada di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya, inilah yang disebut sistem negatif.

Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenal dua sistem pendaftaran tanah yaitu :

1. Sistem Pendaftaran Akta (Registratoin of deeds)

Dalam sistem pendaftaran akta, akta itulah yang didaftar oleh Pejabat pendaftaran Tanah.

Dalam sistem ini PPAT bersifat pasif ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

2. Sistem Pendaftaran Hak (Registration of titles)

Dalam sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru atau pemindahan dan pembebannanya dengan hak lain kemudian dibuktikan dengan suatu akta.

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 2, pendaftaran tanah dilaksanakan menurut asas :

1) Asas Sederhana

Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam asas ini adalah agar ketentuan-

ketentuan pokok maupun prosedur dapat dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Asas Aman

Pendaftaran tanah harus mampu menjamin dari hak tersebut sehingga aka terjamin keamanan dari status hak atas tanah.

3) Asas Terjangkau

Pendaftaran tanah perlu dilakukan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

4) Asas Mutakhir

Yang dimaksud dengan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan data, maka data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diperlukan adanya kewajiban mendaftarkan dan mencatat setiap perubahan yang terjadi dari hak atas tanah dikemudian hari.

5) Asas Terbuka

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

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 sistem pendaftaran tanah yang

dipakai adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Asas ini mengandung jika keterangan-keterangan yang terdapat dalam buku tanah tidak benar maka hal tersebut dapat diubah dan dibenarkan, sedangkan positif adalah adanya peran aktif dari para petugas pelaksana.

Pendaftaran tanah secara sistematis menurut Pasal 1 angka 60 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu : “ pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Pendaftaran ini diprakarsai atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatukerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Bagian Pertanahan Nasional. Melalui pendaftaran ini akan mempercepat memperoleh data mengenai bidang-bidang tanah yang didaftar melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Pada pelaksanaan ini diperlukan Panitia Adjudikasi yang terdiri dari seorang ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai BPN dan tiga atau empat anggota, yaitu seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.

Keanggotaan panitia tersebut dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa atau kota yang bersangkutan.

Pada pelaksanaannya sebelum dimulai kegiatan proyek diadakan penyuluhan hukum oleh panitia adjudikasi bersama-sama dengan kepala Kantor, pejabat BPN dan petugas kecamatan desa atau kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah atas inisiatif berasal dari pemilik tanah. Oleh karena itu pemilik tanah dituntut untuk lebih aktif mengurus permohonan sertifikat tanahnya karena segala sesuatu harus diusahakan oleh pemohon sendiri.

Pendaftaran tanah secara sporadik atau perorangan dibagi menjadi dua yaitu :

1. Sukarela (Voluntary Initial Registration)

Pada pendaftaran ini belum ada kewajiban untuk mendaftarkan tanah. Apabila yang bersangkutan tidak terlibat dalam perbuatan hukum. Sehingga dimungkinkan seseorang mengajukan pendaftaran tanah karena menyadari pentingnya kegunaan sertifikat untuk pembuktian hak atas tanahnya, sehingga apabila-sewaktu-waktu diperlukan dapat dengan mudah melakukan pemindahan hak atau pembebanannya.

2. Wajib (Compulsory Initial Registration)

Pendaftaran tanah menjadi wajib dan harus dilakukan bila seseorang melakukan perbuatan hukum atas tanahnya.⁶³

Pendaftaran Tanah Menurut pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi 3 (tiga) kegiatan sebagai yaitu :

a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan buku tanah.

⁶³ <http://digilib.unila.ac.id/20180/3/bab%20II.pdf>

- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari ketentuan pasal tersebut, maka setiap kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan haruslah dimulai dari tahap pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah. Setelah tahap pertama tersebut selesai, maka diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah tersebut termasuk peralihan hak tersebut di kemudian hari. Setelah proses pendaftaran hak maupun peralihan hak tersebut selesai, maka sebagai tahap akhir adalah pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti hak.⁶⁴

Berdasarkan pasal tersebut, maka ada 3 (tiga) tahapan dalam kegiatan pendaftaran tanah yang dimulai dari pengukuran, perpetaan dan pembukuan suatu bidang tanah, diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah maupun peralihan hak atas tanah tersebut dan terakhir adalah memberikan sertipikat tanah kepada pihak pendaftar.

Kegiatan pendaftaran tanah tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. Penerbitan sertipikat;
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;

⁶⁴ John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, h.23

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;

b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.⁶⁵

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan sama sekali baik menurut PP No. 10 Tahun 1961 maupun PP No. 24 Tahun 1997 sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis disebabkan adanya peralihan maupun pembebanan hak.

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dapat dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran secara sistematis dilakukan secara serentak terhadap semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran secara sistematis ini dilakukan berdasarkan inisiatif dari pemerintah. Pendaftaran secara sporadik dilakukan berdasarkan permintaan pihak yang berkepentingan terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran tanah.⁶⁶

Dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka akan diterbitkan sertifikat tanah kepada pihak pendaftar, sedangkan dalam kegiatan pemeliharaan data, sertifikat tanah yang sudah ada akan disesuaikan dengan data terbaru sebagai akibat dari adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan

⁶⁵ Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, h. 6

⁶⁶ Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, h.18

oleh pemegang hak.

Pengertian pendaftaran tanah yang telah ditentukan Pasal 19 ayat (2) UUPA dilengkapi oleh Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut :

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 ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pengertian tersebut diatas menjelaskan bahwa ada berbagai macam kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berurutan, berkaitan satu dengan yang lain, dan merupakan satu kesatuan rangkaian yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat.

Sebutan pendaftaran tanah atau land registration menimbulkan kesan bahwa objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang, mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata kadaster yang menunjuk kepada kegiatan bidang fisik tersebut, berasal dari istilah latin “capitastrum” yang merupakan daftar berisikan data

mengenai tanah.⁶⁷

Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (fiscal kadaster), namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (recht kadaster).

Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.⁶⁸

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) diatas menginstruksikan kepada pemerintah Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat rechts-kadaster, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Hal ini kemudian ditegaskan lagi dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan

⁶⁷ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta

⁶⁸ AP. Parlindungan, 1986, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, h. 65

dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁶⁹

Dengan pendaftaran tanah akan diperoleh manfaat-manfaat baik bagi pemegang hak, pemerintah maupun bagi calon pembeli atau kreditur. Menurut Urip Santoso, manfaat yang didapat bagi masing-masing pihak adalah sebagai berikut :

a) Bagi pemegang hak :

- 1) Memberikan rasa aman
- 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
- 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
- 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
- 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

b) Bagi Pemerintah :

- 1) Akan terwujud tertib administrasi pemerintahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
- 2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
- 3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

c) Bagi calon pembeli atau kreditur Bagi calon pembeli atau kreditur dapat

⁶⁹ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 2

dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.⁷⁰

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah membagi peralihan hak atas tanah menjadi beberapa bentuk, yaitu:

1) Pemindahan hak

Seperti yang telah ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa peralihan hak atas tanah kecuali pemindahan hak melalui lelang, wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan dengan bukti akta PPAT yang berwenang. Untuk pembuatan akta tersebut, dihadiri oleh paron pihak yang bersangkutan yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Kemudian dalam Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, mengatur bahwa PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Hal ini menunjukkan bahwa PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa persyaratan validitas perbuatan hukum terkait, dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan⁷¹. Terkait pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah

⁷⁰ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, h. 7

⁷¹ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pasal 103 ayat (1).

bersertipikat, dokumen yang diperlukan ialah sebagai berikut⁷²:

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya.
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak jika yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak.
- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak.
- e. Bukti identitas penerima hak.
- f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan
- g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2)
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang.
- i. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan

⁷² Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pasal 103 ayat (2).

bahwa PPAT menolak membuat akta, apabila⁷³ :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan: (a) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan (b) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

⁷³ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 39.

- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya;
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan tersebut harus dibuat dan diberlakukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan, dan disertai dengan alasannya. Selanjutnya ditegaskan bahwa PPAT memiliki kewajiban hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Untuk pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan itu sendiri. Terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT, tidak perlu menunjukkan dokumen lain dari pada yang telah disebutkan di dalam Pasal 103 ayat (1) atau ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, kecuali jika hal tersebut dipersyaratkan oleh suatu Peraturan Pemerintah atau peraturan tertinggi lainnya.

2) Pemindahan hak dengan lelang

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan “Kutipan Risalah Lelang” yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Sebelum suatu bidang tanah di lelang baik dalam hal lelang eksekusi maupun non eksekusi,

kepala kantor lelang wajib meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah yang akan dilelang, selambat-lambatnya 7 hari kerja

sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Maksud dari pembatasan waktu ini untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas objeknya, perlu dimintakan keterangan yang paling mutakhir dari Kantor Pertanahan mengenai tanah yang akan dilelang.

Selanjutnya, sebagaimana disebutkan di atas, kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan atas permintaan kepala kantor lelang selambat-lambatnya 5 hari kerja setelah diterimanya permintaan itu. Dalam hal ini pejabat lelang harus memiliki kepercayaan terhadap barang yang akan dilelang, sehingga meskipun barang tersebut disengketakan atau dalam keadaan sita, sertipikat tetap harus dikeluarkan.

Pasal 41 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, jika ⁷⁴:

- a. Mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun:
 - (a) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya;
 - atau (b) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan: (a) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam

⁷⁴ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 ayat (4).

Pasal 24 ayat (2); dan (b) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

- c. Ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang, dokumen yang diperlukan sebagai syarat yang harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ialah⁷⁵ :

- a. Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan.
- b. Sertipikat Hak Milik yang bersangkutan sudah terdaftar (jika sudah terdaftar) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, diperlukan surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut, atau jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, diperlukan surat-surat sebagaimana dijelaskan sebelumnya dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- c. Bukti identitas pembeli lelang.
- d. Bukti pelunasan harga pembelian.

3) Peralihan hak karena pewarisan

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang

⁷⁵ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 ayat (5).

hak yang bersangkutan meninggal dunia. Menurut Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya⁷⁶. Artinya, begitu seorang meninggal dunia maka saat itu pula segala hak dan kewajibannya beralih kepada para ahli warisnya. Peralihan tersebut kepada para ahli waris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan cara pembagiannya diatur oleh Hukum Waris pewaris hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah mengatur penguasaan harta warisan dan penerbitan sertipikat kepemilikan oleh ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan wajib didaftarkan guna memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi tertibnya tata usaha pendaftaran tanah, agar data selalu tersimpan serta disajikan selalu dalam keadaan terkini. Dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan memerlukan dokumen seperti sertipikat tanah yang bersangkutan, surat kematian pemegang hak dan surat tanda bukti sebagai ahli waris bagi tanah yang telah terdaftar. Namun, apabila bidang tanah yang akan dialihkan belum didaftarkan maka dokumen yang diperlukan ialah:

- a. Surat bukti hak
- b. Surat keterangan kepala desa/kelurahan mengenai dikuasainya tanah oleh pemegang hak
- c. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau surat dari yang bersangkutan untuk daerah terpencil, yang diperkuat oleh kepala desa/kelurahan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertipikat.

4) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseoran atau koperasi

⁷⁶ Boedi Harsono, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2018), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Jilid I*, hlm. 329.

Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului likuidasi yang bergabung atau melebur, dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk pendaftaran peralihan haknya, cukup diajukan dengan bukti akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan tersebut sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftarkan berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Semua peralihan hak atas tanah akan dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau yang biasa dikenal masyarakat dengan sebutan pajak. Seperti yang tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, menerangkan bahwa yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan. Perolehan hak atas tanah atau bangunan yang dimaksud meliputi⁷⁷:

a. Pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat,

⁷⁷ Undang-Undang No. 21 Tahun 1997, *tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Pasal 2.

pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukkan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, hadiah.

- b. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak. Untuk pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) Peralihan Hak dapat dilakukan sendiri oleh yang bersangkutan atau petugas Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris ke bank yang diberi kewenangan.

Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 105 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, terkait pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut⁷⁸ :

- a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk
- b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.
- c. yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama.

⁷⁸ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pasal 105 ayat (1).

d. nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak.

5) Peralihan hak karena jual beli.

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum di mana pihak pertama selaku penjual menyerahkan hak atas tanah yang dijualnya kepada pihak kedua selaku pembeli pada saat pihak kedua membayar harga tanah tersebut kepada pihak pertama, baik sudah dibayar penuh maupun baru sebagian. Pada saat itulah hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.

Menurut Hukum Perdata, Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUHPerdata menyebutkan bahwa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditetapkan. Ketika kedua pihak sudah mencapai kata sepakat, jual beli dianggap sudah terjadi meskipun tanah belum diserahkan dan belum dibayar⁷⁹. Namun hak atas tanahnya belum beralih dari penjual kepada pembeli. Agar hak atas tanah tersebut beralih kepada pihak pembeli, perlu dilakukan balik nama sertipikat (yuridische levering/penyerahan yuridis), yang bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik hak atas tanah yang baru. Akan tetapi, pengertian jual beli menurut Hukum Perdata tidak berlaku lagi untuk jual beli tanah, sejak berlakunya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pada 24 September 1960.

Pengertian jual beli menurut Hukum Adat atau Hukum Tanah Nasional

⁷⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457, 1458, dan 1459.

berbeda dengan pengertian jual beli menurut Hukum Perdata. Hukum Tanah Nasional bersumber pada Hukum Adat, maka pengertian jual beli menurut Hukum Tanah Nasional sama dengan pengertian jual beli menurut Hukum Adat. Jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak antara penjual kepada pembeli, yang bersifat tunai, terang, riil/nyata. Tunai artinya ketika perbuatan hukum jual beli dilakukan, maka hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain dengan membayar sebagian atau penuh harga yang disepakati pada saat dilangsungkannya jual beli tersebut. Apabila baru dibayar sebagian harga, maka sisa harganya menjadi hutang pembeli kepada penjual dan berlaku ketentuan Perjanjian Kredit/Hutang Piutang menurut Hukum Perdata dan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Terang artinya jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Riil/nyata artinya dalam perbuatan hukum jual beli tersebut terdapat akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak.

Pelayanan peralihan hak karena jual beli sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2010, dilakukan dalam waktu pelayanan 5 (lima) hari dengan persyaratan sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup yang memuat:
 - a. Identitas diri
 - b. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
 - c. Pernyataan tanah tidak sengketa

- d. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
 3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
 4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
 5. Sertipikat asli.
 6. Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 7. Fotokopi KTP dan para pihak (penjual-pembeli) dan/atau kuasanya.
 8. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang.
 9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang – Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti Surat Setoran Bea-Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB- BPHTB) dan bukti bayar Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah (Uang Pemasukan) pada saat pendaftaran.

Segala peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli maupun lainnya akan dikenakan kewajiban pembayaran pajak sebagai berikut⁸⁰ :

1. Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% (lima persen) dari jumlah transaksi, setelah dikurangi (NPOPTKP) yang disetor kepada Bank.

⁸⁰ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019), hlm. 80

2. Pajak Penghasilan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk⁸¹:
- a. Rumah dan bangunan milik negara sebesar 0% (nol persen), yang dilakukan badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah.
 - b. Rumah Susun dan sederhana sebesar 1% (satu persen), yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
 - c. Rumah Non Susun sebesar 2,5% (dua koma lima persen), yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
3. Biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) ke PPAT yang nominalnya beragam tergantung pada PPAT, jika dihitung rata-rata kisarannya sekitar 1% (satu persen) dari harga transaksi. Biaya PPAT sudah termasuk dengan biaya saksi dan lain sebagainya.
- 6) Peralihan hak Karena Hibah

Penghibahaan hak atas tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

bahwa peralihan hak atas tanah melalui proses hibah harus dilaksanakan melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, peralihan hak atas tanah melalui proses hibah harus didaftarkan di kantor pertanahan dibantu

⁸¹ Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Pasal 2 ayat (1).

oleh PPAT sebagai salah satu syarat pendaftaran tanah.

Hibah menurut KUHPdata adalah bahwa hibah dilakukan oleh orang yang sudah dewasa baik terhadap (benda tetap maupun benda bergerak) dan diberikan kepada orang dewasa atau anak kecil (dengan perantaraan wali/orang tua) dan dicatat dinotaris. Bahkan ketentuan didalam KUHPdata, tentang pencatatan harta hibah diperkuat dengan PP No. 24/1997 tentang pemberian harta hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta PPAT dan dihadiri oleh dua orang saksi. Ketentuan ini sangat jelas karena telah terjadi peralihan hak dan dengan demikian maka hibah atas benda tetap menurut KUHPdata tidak dapat dilakukan secara diam-diam⁸².

1. Mekanisme peralihan Hak Milik atas Tanah karena Hibah pada prinsipnya proses pelaksanaan Hibah di atas Tanah dan bangunan tak jauh beda dengan prosedur jual beli biasa. Pertama-tama diperlukan adanya data tanah dan data pemberi/penerima hibah.

Data Tanah, Meliputi :

- a. PBB Asli 5 tahun terakhir berikut surat tanda terima setoran (bukti bayar).
- b. Sertifikat Tanah Asli.
- c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) asli.
- d. Jika masih dibebani Hak Tanggungan (hipotek), harus dilampirkan pula sertifikat hak tanggungan asli atas tanah dan bangunan dimaksud, yang dilengkapi dengan surat lunas roya asli dari bank yang

⁸² https://opac.fhukum.unpatti.ac.id/index.php?p=show_detail&id=7904&keywords=

bersangkutan.

- e. Bukti pembayaran rekening listrik, telepon, dan air (bila ada)
- f. Khusus apartemen atau rumah susun, untuk peralihannya biasanya harus menyertakan surat persetujuan dari ketua perhimpunan penghuni.

Catatan : Syarat a dan b mutlak harus ada, tapi yang selanjutnya bersifat optional.

2. Data Pemberian dan Penerimaan Hibah.

- Fotocopy Kartu Tanda Penduduk suami/istri pemberian dan penerimaan hibah.
- Fotocopy Akta Kelahiran penerima hibah (jika pemberian hibah dalam garis keturunan lurus ke atas dan kebawah 1 derajat misalnya orang tua pada anak atau sebaliknya)

Setelah data lengkap, lanjutkan dengan proses :

- a) Pengecekan terhadap keaslian sertifikat hak atas tanah tersebut pada kantor pertanahan setempat.
- b) Pengurusan surat keterangan bebas pajak penghasilan (SKB PPh) untuk Hibah dalam garis keturunan lurus ke atas dan ke bawah 1 derajat, Pengurusan ini dilakukan dengan cara mengajukan surat permohonan ke kantor pelayanan pajak setempat.
- c) Setelah mendapatkan SKB PPh, penerima Hibah harus melunasi BPHTB (Pajak Penerimaan Tanah dan Bangunan). Untuk hibah yang dilakukan oleh orang yang tidak dalam garis keturunan lurus ke atas dan ke bawah 1 derajat, akan dikenai pajak yang sama besarnya

dengan pajak pada jual beli, Misalnya pemberian Hibah dari kakek kepada cucunya, atau sebaliknya.

- d) Setelah data dilengkapi, sertifikat tanah di cek ke aslinya, dan pajak-pajak dibayar serta dilaporkan, maka PPAT dapat melangsungkan proses Hibah.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam pemberian Hibah⁸³ :

- a. Jika pemberi Hibah memiliki beberapa orang anak, sedangkan Hibah atas Tanah dan bangunan hanya diberikan kepada salah satu anaknya, Hibah tersebut sebaiknya mendapat persetujuan dari anak-anaknya yang lain. Ini karena dengan adanya pemberian Hibah tersebut menjadi berkurang jumlahnya harta yang akan diwariskan kepada seluruh ahli waris. Persetujuan dari anak-anak yang lain bukan merupakan syarat mutlak, tetapi dalam Hibah atas tanah dan bangunan, persetujuan dari anak-anak yang lain dijadikan sebagai salah satu syarat di beberapa kantor pertanahan. Ini demi mencegah terjadinya tuntutan dikemudian hari.
- b. Pemberian Hibah oleh pribumi yang beragama Islam harus taat pada ketentuan tentang batas maksimum pemberian Hibah kepada orang selain ahli warisnya, yaitu sebesar 1/3 (satu pertiga) dari seluruh harta pemberian Hiba. Hal ini diatur dalam pasal 209 kompilasi hukum Islam dan ditegaskan dalam surat keputusan bersama ketua Mahkamah Agung No. 07/KMH/1985 tertanggal 21 Maret 1985 juncto AC AHZAB 33 ayat 4 dan 5.

⁸³ Irma Devita Purnamasari, Bandung 2010, *kiat-kiat cerdas, Mudah dan Kebijakan mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, kaifa h.65.

Pemberian Hibah menurut BW juga harus memperhatikan hak mutlak dari waris lainnya. Peralihan hak atas tanah, selain itu juga mengatur cara-cara yang harus ditempuh bagi setiap permohonan maupun syarat-syarat untuk memperoleh atas tanah yang dimilikinya⁸⁴.

Namun ada kendala dalam pelaksanaan perlihan hak atas tanah yang sering terjadi :

- a. Kendala yang timbul dari masyarakat.
 - 1) Harus kesadaran hukum dari masyarakat iru sendiri mengenai arti dan pentingnya pendaftaran tanah mereka menganggap bahwa later C sebagai tanda bukti pemilikan hak.
 - 2) Tradisi dan pengaruh adat.
 - 3) Kondisi ekonomi masyarakat yang masih rendah.
 - 4) Alasan masyarakat karena terlalu kecil tanah yang dimilikinya,
 - 5) Kurangnya surat byukti pemilikan tanah.
- b. Kendala Yang timbul dari Kantor Pertanahan
 - 1) Perilaku dan moral pegawai kantor pertanahan.
 - 2) Susahnya pencarian buku tanah.
 - 3) Kurangnya tempat penyimpanan dokumen.
 - 4) Kurang teliti dan lupa dalam persoalan pendaftaran tana, peralihan hak atas tanah sehingga dalam prosesnya lama karena menunggu pihak pendaftaran.
 - 5) Kurang penerangan atau penyuluhan yang memberikan kepada

⁸⁴ *Ibid*

masyarakat mengenai pendaftaran dan persertifikatan tanah.

Penyebab terjadinya kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya:

- a. Faktor sejarah dilihat pada zaman sebelum UUPA belaku peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah, waris dan sebagainya, dan hak-hak atas tanah dilakukan dihadapan Kades atau Kelurahan hal tersebut pada masyarakat tertentu masih terjadi sampai sekarang di desa-desa pedalaman Kades atau Lurah masih dianggap sebagai orang yang sah adanya peralihan hak atas tanah.
- b. Pengaruh adat, bahwa banyak masyarakat khususnya yang ada di pedesaan tidak mau mengalihkan hak atas tanah yang diperoleh hibah.
- c. Kurangnya kesadaran hukum, hal ini dilihat masih banyaknya tingkat pendidikan yang rendah dimana masyarakat beranggapan bawah dengan memiliki letter C atau D. pemilik tanah sah mendapatkan hak atas tanah dan mendapatkan jaminan hukum.
- d. Masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan tanahnya karena menurut ukuran mereka cukup tinggi, tetapi dengan adanya peraturan yang baru termuat dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 2 mengenai asas yang dipakai dalam pendaftaran tanah. Dimana dalam pasal ini di sebutkan bagi pihak-pihak yang perlukan.
- e. Peraturan yang kurang mempunyai kekuatan memaksa, Pasal 23, 32 dan 38 UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah sebagai keharusan. Pasal 4 ayat (3) dan 36 ayat (2) peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997.juga

mewajibkan pemegang hak untuk mendaftarkan haknya bekenaan perubahan-perubahan data fisik maupun data yuridis. kata harus dan wajib dalam konsekuensi yuridis tentunya akan diikuti dengan sanksi, sebagaimana masyarakat akan terikat dengan kata harus dan wajib tersebut. namun kenyataannya tidak demikian.

Berdasarkan uraian diatas terkait Aspek hukum penyelesaian sengketa tanah hibah yang telah didirikan bangunan karena alat bukti lemah (Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga) maka untuk itu perlu adanya kepastian hukum dalam penyelesaian setiap permasalahan yang ada yaitu pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. - Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. - Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. - Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Ini didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan karena hukum positif yang mengatur kepentingan - kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara tidak disebutkan secara tegas mengenai “perjanjian secara tertulis”. KUHPerdara hanya mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri terhadap orang lain. Meskipun demikian, secara garis besar perjanjian dapat dibagi

berdasarkan bentuknya yaitu secara lisan dan secara tertulis. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat para pihak dengan kesepakatan cukup secara lisan saja, sedangkan perjanjian tertulis dibuat dalam bentuk tertulis (kontrak) baik berupa akta otentik atau akta di bawah tangan. Kekuatan hukum kedua jenis perjanjian ini sesungguhnya tidak terletak pada bentuknya yaitu apakah tertulis ataupun secara lisan⁸⁵.

Membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak terikat dengan suatu bentuk tertentu. KUHPerdara tidak menyebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Setiap pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, dalam arti bebas membuat perjanjian secara lisan atau tertulis. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; dan
- d) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Secara umum, untuk menentukan teori kepastian hukum terkait dengan perjanjian yang terjadi dalam studi kasus yang peneliti alami maka untuk itu sesuai dengan bentuk perjanjian tersebut dibedakan atas:

1. Perjanjian Lisan Yaitu perjanjian yang kesepakatan/klausul yang diperjanjikan disepakati secara lisan. Perjanjian lisan seperti ini tetapliah sah, tetapi yang menjadi masalah adalah jika ada sengketa yang lahir

⁸⁵ Margono Surya Partners. Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan. Diakses dari <http://www.msplawfirm.co.id/kekuatan-hukum-perjanjian-lisan/> pada tanggal 21 Juli 2023. Pukul 17:00.

terkait dengan perjanjian ini maka para pihak akan kesulitan melakukan pembuktian.

2. Perjanjian tertulis Bentuk perjanjian ini ada 2 yaitu perjanjian tertulis dengan akta dibawah tangan dan perjanjian tertulis dengan akta otentik.

Perjanjian tertulis dengan akta dibawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak saja tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Perjanjian dengan akta dibawah tangan ini masih memberikan ruang bagi salah satu pihak untuk mengingkari isi perjanjian. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian dengan akta otentik adalah perjanjian yang dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat yang berwenang. Dengan demikian, pada dasarnya perjanjian yang dilaksanakan secara lisan tanpa dituangkan dalam kesepakatan secara tertulis baik melalui perjanjian bawah tangan maupun perjanjian dengan akta otentik, tetap diakui dan sah dilakukan berdasar kesepakatan para pihak, namun memiliki kekurangan yakni lemah dari sisi pembuktian. Atas hal tersebut, untuk perjanjian-perjanjian tertentu, terdapat undang-undang yang menentukan pembuatannya dalam bentuk tertulis dalam akta otentik, sebagai berikut :

- a) Perjanjian hibah harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris, kecuali perjanjian hibah hak atas tanah (vide Pasal 1682 KUHPerdara);
- b) Perjanjian pemberian kuasa untuk memasang hipotik atas kapal harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 1171 KUHPerdara);
- c) Perjanjian pengalihan piutang yang dijamin dengan hipotik harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 1172

KUHPerdata);

- d) Perjanjian subrogasi harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 1401 sub 2 KUHPerdata);
- e) Perjanjian peralihan (khususnya jual beli dan hibah) hak atas tanah, kecuali melalui lelang, untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997);
- f) Perjanjian peralihan (khususnya perjanjian jual beli dan hibah) hak milik atas tanah satuan rumah susun, kecuali melalui lelang, harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997);
- g) Perjanjian pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dengan lelang harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide PP Nomor 24 Tahun 1997);
- h) Perjanjian pemberian kuasa membebankan hak tanggungan harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i) Perjanjian jaminan hak tanggungan harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- j) Perjanjian jaminan fidusia harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999);
- k) Perjanjian pendirian firma harus dalam bentuk tertulis dalam akta

notaris (vide Pasal 22 KUH Dagang);

- l) Perjanjian pendirian koperasi harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta koperasi (vide Pasal 7 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992);
- m) Perjanjian pendirian yayasan harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001);
dan
- n) Perjanjian pendirian perseroan terbatas harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 7 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007). Perjanjian yang telah ditentukan oleh Undang-Undang tersebut harus diterapkan sebagaimana mestinya, karena jika tidak diterapkan, maka akibat hukumnya adalah perjanjian-perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah, sehingga batal demi hukum, dan tidak menimbulkan perjanjian (perjanjian dianggap tidak pernah ada);

Dengan demikian berdasarkan uraian di atas, perjanjian tertentu yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus berbentuk tertulis tidak dapat berbentuk lisan. Selain perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, dapat dibuat secara lisan.

Dalam hukum acara perdata, terkait pembuktian di pengadilan terdapat 5 (lima) alat bukti yang diatur di dalam Pasal 1866 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa:

Alat-alat bukti tersebut terdiri dari:

- 1) Bukti tulisan;

- 2) Bukti dengan saksi;
- 3) Persangkaan;
- 4) Pengakuan; dan
- 5) Sumpah.

Seperti yang telah dijelaskan mengenai syarat sahnya perjanjian pada rumusan Pasal 1320 KUHPerdota di atas, tidak ada keharusan bahwa suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis. Dengan demikian, terhadap perjanjian secara tidak tertulis/perjanjian lisan juga memiliki kekuatan mengikat antara para pihak yang melakukan kesepakatan/perikatan. Namun demikian, dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, lazimnya alat bukti yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu (Vide Pasal 163 HIR) adalah alat bukti surat. Hal ini karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat/akta memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait.⁸⁶

Terjadi hubungan perdata di antara para pihak dalam bentuk perjanjian, tetapi tidak didukung oleh bukti-bukti. Dalam persoalan seperti itu, jangan kan penyelesaian non litigasi, secara litigasi pun sangat sulit, sebab setiap dalil yang akan dikemukakan harus dibuktikan. Permasalahan ini sering terjadi dalam perjanjian lisan, di mana salah satu pihak melakukan wanprestasi karena ia berdalih bahwa tidak pernah ada perjanjian. Kasus seperti itu perlu

⁸⁶ Aries, Albert. *Tentang Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis*. Diunggah pada tanggal 21 Juli 2023. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt51938378b81a3/tentang-perjanjian-tidak-tertulis/> pada tanggal 21 juli 2023. Pukul 20:00

dikonstruksikan bukti-bukti agar perbuatan hukum itu dapat diselesaikan dengan dasar tuntutan yang jelas.⁸⁷

B. Peran Kementerian Agama Dalam Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah di (Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)

Kehidupan antar umat beragama di Kota Salatiga sejak dulu sangat harmonis saling menghargai perbedaan, saling menjaga kerukunan, dan tidak pernah ada konflik. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya tempat-tempat ibadah masyarakat Kota Salatiga yang berbeda seperti gereja dekat dengan masjid dan jaraknya saling berdekatan namun tidak pernah timbul gejolak sama sekali.

Masyarakat Kota Salatiga sudah terbiasa dengan situasi perbedaan tersebut, justru ketika hari besar salah satu agama, maka agama yang lainnya membantu menjaga keamanan secara sukarela agar kegiatan ibadah dapat berjalan dengan khidmat dan hal tersebut secara otomatis selalu dilakukan secara bergantian.

Menurut BPS Kota Salatiga, hingga tahun 2016 tempat peribadatan di Kota Salatiga mencapai 623 buah yang terdiri dari 83,79 persen Masjid dan Mushola 15,09 persen Gereja Kristen dan Katholik, dan sisanya berupa Pura dan Vihara.

Berdasarkan PMA Nomor 19 Tahun 2019 Tentang Organisasi dan Tata

⁸⁷ Fajar Sahat Ridoli Sitompul dan Igusti Ayu Agung Ariani. Hukum Perdata. Gakultas Hukum Universitas Udayana. Kekuatan Mengikat Perjanjian yang Dibuat Secara Lisan. Diakses dari <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10352/7525> pada tanggal 21 Juli 2023. Pukul 10:55.

Kerja Instansi Vertikal Kementerian Agama Mempunyai kedudukan serta Tugas pokok dan Fungsi yaitu⁸⁸ :

Kedudukan

Kantor Kementerian Agama Kota Salatiga merupakan Kantor Daerah di bidang Pelaksanaan Keagamaan yang dipimpin oleh Kepala Kantor dan berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah.

Tugas Pokok

Kantor Kementerian Agama Kota Salatiga mempunyai tugas melaksanakan urusan di bidang

1. Peningkatkan Kualitas Pemahaman Dan Pengamalan Agama.
2. Pemerkokoh Kerukunan Agama.
3. Peningkatkan Kualitas Pendidikan Agama Dan Keagamaan.
4. Peningkatkan Kualitas Penyelenggaraan Haji.
5. Peningkatkan Tata Kelola Kepemerintahan Yang Akuntabel.
6. Peningkatkan Kualitas Pelayanan Pada Masyarakat.

Fungsi

- a. Perumusan kebijakan Teknis bidang Keagamaan dan KUB;
- b. Penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum pendidikan Agama;
- c. Pembinaan dan pelaksanaan tugas bidang Penyelenggaraan Haji;
- d. Melaksanakan Tata kelola pemerintahan yang akuntabel; dan

⁸⁸ <https://dumas.e-simsalabim.id/profildinas>

e. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Ka. Kanwil Prov. Jateng sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Kementrian Agama Salatiga dalam hal ini berperan penting dalam proses penyelesaian masalah sengketa tanah hibah yang sudah lama terjadi, permasalahan ini sejak tahun 1960 an. Kalau untuk berdiri sekolah madrasah itu sendiri sekitar tahun 1967, pemilik tanah ketika itu atas nama Bapak Sarkowi yang mengaku sebagai pemilik tanah dari ahli waris yang memiliki hubungan keluarga yaitu atas nama Bapak Jamil yang telah menghibahkan Tanah sebelum meninggal dunia ke pada pihak pengelola madrasah yang sebelumnya diserahkan kepada warga desa Gamol beliau bernama Bapak Sabar dalam proses pemberian hak hibah secara Lisan telah disaksikan oleh warga desa setempat yang kemudian di tulis dalam berita surat keterangan dari desa Gamol untuk dapat mengelola tanah hibah tersebut untuk keperluan dunia pendidikan di masyarakat desa Gamol, sampai sekarang tanah tersebut telah menjadi madrasah pendidikan di desa gamol, sidomikti Salatiga.

Dalam penyelesaian permasalahan pemkot salatiga melakukan mediasi dengan pemilik tanah ketika itu atas nama Sarkowi kemudian dalam kesepakatannya telah dilakukan tukar guling tanah tiga kali lipat oleh Pemerintah Kota salatiga, tetapi dalam hal terjadinya pertukaran tanah itu tidak ada bukti tertulis yang difasilitasi aparaturnya.

kemudian pada tahun 2007 ketika ada pembangunan Jalan Lingkar Salatiga (JLS) mulai muncul konflik Karena, sebagian tanah yang telah diberikan untuk sebagai ganti rugi terdampak pembangunan JLS dan tidak bisa

ditukar uang, Pasalnya, tanah bengkok ganti rugi lahan sekolah masih berstatus milik Pemerintah Kota (Pemkot) Salatiga. Kemudian selanjutnya, ditemukan bukti kepemilikan lahan berdiri sekolah status tanah masih milik ahli waris keluarga Sarkowi. "Itu berdasarkan kutipan buku C No.763 dan SPPT No. 33.73.040.001.023- 0005.0 yang sudah diterbitkan desa dan sah.

Selanjutnya dari pihak keluarga melakukan pertemuan dengan Kemenag Salatiga pada tahun 2016 dan diakui tanah berdiri sekolah masih milik ahli waris. Tetapi, dalam perjalanannya proses pembayaran tidak kunjung dilakukan karena dalam proses pembuktian Hak atas tanah tersebut ada pihak keluarga yang tidak menyetujui adanya proses ganti rugi tanah tersebut, Padahal dari pihak Kemenag sudah ada itikad baik untuk membeli tanah hibah tersebut dengan Nominal yang telah di sepakati yaitu senilai Rp. 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah) tetapi karena dari salah satu pihak keluarga Bapak sarkowi dalam sengketa Tanah Hibah tersebut tidak setuju kalau Tanah hibah akan di minta kembali oleh ahli waris, setelah dilakukan penelusuran yang lebih mendalam ternyata ada konflik tersendiri diantara keluarga Bapak Sarkowi karena ada beberapa masalah terkait internal keluarga dalam pembagian waris tersebut, Sehingga Kemenag salatiga dan jajarannya tidak jadi melakukan proses ganti rugi uang Tanah Hibah tersebut dikarenakan dari pihak keluarga penggugat tidak dapat membuktikan status hubungan keluarga dari penghibahan tanah yang telah dijadikan madrasah, Dari sini Pihak Kemenag akhirnya membatalkan proses ganti rugi tanah hibah tersebut ke pada bapak sarkowi yang mengaku sebagai ahli waris tanah hibah, dan kemudian

sampai saat ini telah disepakati bahwa Bahwa Bapak Sarjowi dan keluarga masih mengelola Tanah yang di berikan oleh Pemerintah Kota (Pemkot) di (JLS) Jalan Lingkar Salatiga sebagai tanah hak pakai yang luasnya melebihi tanah Hibah madrasah tersebut.

Jika merujuk pada Pasal 41 ayat (1) maka akan memperoleh pengertian Hak Pakai sebagai berikut : Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan yang ada dalam undang-undang pokok agraria.

Menurut A.P. Parlindungan 63 wujud dari pada Hak Pakai adalah menggunakan dan memungut hasil. Menggunakan disini artinya mempergunakan tanah orang lain untuk mendirikan bangunan di atasnya maupun untuk memanfaatkan tanah tersebut untuk sesuatu keperluan yang lain. Sedangkan, memungut artinya hak untuk mendapatkan sesuatu dari hasil tanah yang dipakai seperti buah-buahan, dan hasil sewa menyewa rumah yang ada di atas tanahnya.

Dalam Pasal 41 ayat (2) Hak Pakai dapat diberikan dalam jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Satu hal

yang perlu diingatkan bahwa pemberian Hak Pakai menurut ayat (3) tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang didalamnya mengandung Menurut Pasal 43 Hak Pakai tidak mudah dialihkan sebagaimana Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan karena kadang kala jika tanah yang dipunyai Hak Pakai adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka Hak Pakai harus mendapatkan izin pejabat yang berwenang terlebih dahulu, kemudian baru bisa dialihkan. Dan Hak Pakai atas tanah milik baru dapat dialihkan kepada pihak lain, apabila hal tersebut dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Penyelesaian sengketa nonlitigasi merupakan penyelesaian di luar pengadilan, yang dikenal juga dengan istilah penyelesaian sengketa alternatif. Penyelesaian sengketa alternatif atau alternative dispute resolution (ADR), adalah penyelesaian sengketa yang didasarkan pada kata sepakat (konsensus) yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa baik tanpa ataupun dengan bantuan pihak ketiga yang netral⁸⁹.

Penyelesaian nonlitigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa yang dilandasi oleh prinsip pemecahan masalah dengan bekerja sama yang disertai dengan itikad baik oleh kedua belah pihak untuk menemukan win-win solution. Proses pemecahan masalah dilakukan secara tertutup untuk umum dan kerahasiaan para pihak terjamin serta proses beracaranya lebih cepat dan efisien. Penyelesaian litigasi cenderung menghasilkan masalah baru karena sifatnya adalah win lose, tidak responsif, waktu beracaranya relatif lambat dan

⁸⁹ Runtung, Medan : USU Press. 2006, "*Pemberdayaan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia*" Pidato Guru Besar Fakultas Hukum USU, Hlm 2

sering dilakukan dengan terbuka untuk umum⁹⁰.

Jika dilihat dari kuantitas maupun kualitasnya, penyelesaian yang dilakukan secara litigasi atau lembaga peradilan tidak lebih baik dari penyelesaian yang dilakukan nonlitigasi atau diluar ruang pengadilan, baik yang menyangkut persengketaan bisnis maupun persengketaan yang disebabkan oleh karena persoalan-persoalan sehari-hari⁹¹.

Dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan pihak yang bersengketa tidak melalui proses hukum formal, para pihak cukup mengajukan perkaranya pada pihak ketiga untuk menyelesaikan persengketaan⁹². Dikarenakan penyelesaian sengketa luar pengadilan merupakan kehendak sukarela dari pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan sengketa mereka diluar pengadilan.

Jika dilihat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 butir 10 disebutkan bahwa penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan dengan cara : konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli⁹³.

Dalam melakukan proses penyelesaian sengketa tanah penulis menyimpulkan bahwa jalur penyelesaian dilakukan dengan cara mediasi mediasi itu sendiri Mediasi merupakan suatu proses damai dimana para pihak

⁹⁰ Frans Hendra Winarta, Jakarta : Sinar Grafika, 2012, "*Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*". Hlm 9 - 28

⁹¹ Mangatas Sihotang, Tan Kamello, Muba Simanihuruk, April 2006, "Kajian Mediasi sebagai Kebijakan Hukum dalam menyelesaikan Konflik perkara Perdata di Pengadilan Negeri/Niaga dan HAM kelas 1A Medan" Jurnal Studi pembangunan USU Volume 1 Nomor 2. Hlm 49

⁹² Dewi Tuti Muryati, B. Rini Heryani, 1 Juni 2011, "Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan" Jurnal Dinamika Sosbud, V. 13. Hlm

⁹³ Lihat Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator untuk mencapai hasil akhir yang adil, tanpa membuang biaya yang terlalu besar, tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh para pihak yang bersengketa secara suka rela.

Menurut Rachmadi Usman mediasi adalah cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan melalui perundingan yang melibatkan pihak ketika yang bersikap netral (nonintervensi) dan tidak berpihak (impartial) kepada pihak-pihak yang bersengketa serta diterima kehadirannya oleh pihak-pihak yang bersengketa⁹⁴.

Jika merujuk pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pasal 1 butir 7 mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator⁹⁵.

Dalam proses mediasi ini terjadi permufakatan diantara para pihak yang bersengketa, yang merupakan kesepakatan (konsensus) bersama yang diterima para pihak yang bersengketa. Penyelesaian mediasi dilakukan oleh para pihak dengan bantuan dari mediator. Mediator disini harus berperan aktif dengan upaya menemukan berbagai pilihan solusi untuk menyelesaikan sengketa yang akan diputuskan para pihak.

Mediator seyogianya memiliki teknik yang digunakan dalam menyelesaikan sengketa. Taktik yang harus digunakan seorang mediator dalam

⁹⁴ Rachmadi Usman, 2012 “*Mediasi di Pengadilan dalam Teori dan Praktik*” Jakarta : Sinar Grafika, Hlm 24.

⁹⁵ Lihat Pasal 1 butir 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2008 *tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*.

memimpin penyelesaian antara lain⁹⁶ :

1. Taktik menyusun kerangka keputusan (decision framing). Taktik ini perlu dilakukan untuk menghindari proses penyelesaian yang bertele-tele. Seorang mediator dapat menyusun kerangka keputusan yang berbentuk agenda susunan tindakan, mengurus isu-isu untuk menghasilkan momentum penyelesaian, mempertahankan sasaran negosiasi dan berusaha untuk memenuhi harapan para pihak.
2. Taktik mendapatkan wewenang dan kerja sama. Taktik ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan wewenang dan kerja sama yang baik, seorang mediator harus bersikap netral, berbicara dengan bahasa yang dimengerti oleh para pihak, membina hubungan, mendengar secara aktif, menekankan pada keuntungan potensial, meminimalkan perbedaan-perbedaan, dan menitik beratkan kepada kebersamaan.
3. Taktik mengendalikan emosi dan menciptakan suasana yang tepat. Dalam taktik ini seorang mediator menyusun aturan dasar, mengendalikan perasaan bermusuhan dan menggunakan humor, memberikan teladan mengenai tingkah laku yang pantas, dan membuang jauh isu-isu yang mudah menimbulkan perdebatan.
4. Taktik yang bersifat informatif. Taktik ini dilakukan dengan cara mengadakan pertemuan, mendesak para pihak untuk berbicara dan mengajarkan proses tawar menawar.
5. Taktik pemecahan masalah. Taktik ini dilakukan seorang mediator dengan cara

⁹⁶ Joni Emirzon, 2000 , “Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi & Arbitrase)” Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, Hlm 85-88. Bandingkan dengan Runtung, Op. Cit. Hlm 14-15.

menyederhanakan sengketa, mengembangkan kumpulan kepentingan yang sama, membuat saran-saran yang nyata bagi terciptanya suatu persetujuan, dan mengambil tanggung jawab bagi konsesi.

6. Taktik menghindari rasa malu (face-saving). Dalam taktik ini mediator harus bisa mengendalikan suasana penyelesaian yang baik dan menjaga nama baik sengketa para pihak.
7. Taktik pemaksaan (pressuring). Taktik ini perlu dilakukan oleh mediator dengan tujuan untuk menghindari penyelesaian yang berkepanjangan dengan cara menetapkan batas waktu. Memberi tahu kepada para pihak bahwa posisi mereka tidak realistis karena menimbulkan keragu-raguan kepada pihak tentang solusi dan memberi tekanan pada biaya-biaya diluar penyelesaian.

Dalam hal ini yaitu yang mempunyai kewenangan/ tanggungjawab untuk melakukan mediasi, yaitu seorang yang diberi kewenangan dan bertanggung jawab terhadap permasalahan tersebut penyelesaian sengketa adalah Pemkot dan Juga Pihak Kemenag.

Adanya kesepakatan yang telah terjadi samapai sekarang penulis menyimpulkan belum adanya solusi yang maksimal terhadap penyelesaian sengketa tanah tersebut walaupun memang sudah dilakukan beberapa upaya yang baik untuk mengakhiri permasalahan tersebut, yang menjadi kendala adalah proses pemindahan bangunan dan aset yang sudah berdiri diatas tanah hibah tersebut ke tempat yang seharusnya lebih layak di berikan untuk kemajuan pendidikan madrasah dengan cara memberikan lahan baru yang tidak bersengketa dari Pemkot ataupun dari Kementrian Agama Pusat dalam rangka

pemberian bantuan dalam bentuk nyata untuk memberikan solusi tepat terkait lahan baru dan gedung baru untuk keperluan fasilitas Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga (MIN Salatiga), sehingga proses pembangunan di lahan yang baru dapat terwujud dalam waktu dekat.

Pada tahun 2023 akhirnya ada solusi baru yang muncul dari beberapa Bapak/Ibu Guru di MIN Salatiga yang menggagas untuk melakukan pembelian lahan baru dalam rangka membangun sekolah Madrasah MIN Salatiga yang baru, karena mereka berpedoman tidak ada cara lain yang lebih baik dalam melakukan proses penyelesaian sengketa tanah yaitu melakukan musyawarah internal antara Bapak/Ibu Guru Madrasah MIN Salatiga dan jajaran Pimpinan dan Pengurus Kemanag Salatiga untuk membeli lahan baru 1.882 M2 untuk kembangkan program khusus pendidikan, dengan cara membuat Komite Madrasah Ibtidaiyah Negeri (MIN Salatiga) dalam proses pengembangan fasilitas gedung maupun area lapangan.

Pembelian lahan baru MIN Salatiga ini sangat menjadi momentum bersejarah, karena sebelumnya MIN Salatiga tidak memiliki lahan secara resmi karena selama ini bangunan MIN yang ada bersetatus sengketa sehingga tentunya ini sangat berdampak psikologis terhadap kegiatan belajar mengajar, dengan adanya lahan baru pengembangan ini, diharapkan dapat dibangun fasilitas MIN Salatiga yang lebih baik lagi, guna pengembangan pendidikan yang lebih baik yang akan direncanakan dibangun gedung tiga lantai yang lebih representatif untuk pendidikan terlebih saat ini MIN Salatiga semakin maju dengan jumlah pendaftar dari luar kota Salatiga semakin banyak, untuk itu

perlu fasilitas gedung dan sarana pembelajaran yang lebih baik, guna mewujudkan MIN Program Khusus di Salatiga.

Pembelian itu terwujud atas kerjasama dan kekompakan guru, orang tua, masyarakat sekitar, dan donatur adapun pembelian lahan baru tersebut dibeli dari M Busro (Pemilik Tanah), kemudian pembayaran tanah dilaksanakan selama tiga tahap, yakni pembayaran pertama (DP) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), pembayaran kedua Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan pembayaran ketiga Rp. 247.460.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah).

Berdasarkan uraian di atas Kemenag Salatiga sudah melakukan permohonan kepada Kemenag Pusat untuk sedianya memberikan bantuan berupa materil untuk proses pembelian lahan baru dan fasilitas yang memadai agar Madrasah MIN Salatiga dapat menjalankan proses pembelajaran semestinya sebelum terjadinya sengketa yang sudah berlangsung sangat lama. Karena hingga saat ini pihak Komite MIN Salatiga belum mendapatkan sepersen pun dari Kementerian Agama pusat terkait pembelian lahan baru tersebut berdasarkan teori kewenangan yang dikemukakan oleh Philipus M Hadjon yang mengemukakan bahwasanya semua langkah pemerintahan harus berdasarkan atas kewenangan yang valid (Sah) , kewenangan yang dimaksud berupa kewenangan atribusi, kewenangan delegasi, dan kewenangan mandat yang dimana seharusnya setelah diajukan oleh kementerian agama Salatiga kepada kementerian agama pusat seharusnya mengirimkan delegasi atau

memberikan mandat kepada kementerian agama salatiga untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi di MIN Salatiga agar madrasah mendapatkan kepastian hukum terkait lahan yang menjadi sengketa di madrasah MIN salatiga berdasarkan Pal 28 D ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi “Setiap orang berhak atas, pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum” dan diperkuat oleh Jan M. Otto yang mengemukakan kepastian hukum ialah menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten, serta mudah diperoleh atau diakses.



C. CONTOH AKTA HIBAH (PPAT)

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

BAGUS KHUSFI SATYO, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KOTA SALATIGA

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 803/KEP-17.3/X/2013

Tanggal 21 Oktober 2013

Jl. Raya Diponegoro No. 09. Sidomukti, KOTA SALATIGA

Telp/Fax (024) 76921712 / 085742756586

AKTA HIBAH

Nomor 123/2023

Lembar Salinan

-Pada hari ini, Selasa, tanggal 8 (delapan) bulan Juli tahun 2023 (dua ribu dua puluh tiga), ----- hadir dihadapan saya **BAGUS KHUSFI SATYO Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2013 Nomor 803/KEP-17.3/X/2013 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Diponegoro Nomor 09. Sidomukti Kota Salatiga, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan Jamil, lahir di Kota Salatiga, tanggal 13 Maret 1953, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Salatiga, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 003, Kelurahan Gamol, Kecamatan

Sidomukti, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322132303530001, -----

-menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari istrinya **Nyonya Indah**, dan para ahli warisnya **Tuan Sarkowi, Tuan Sartono, Nyonya Darni** berdasarkan surat persetujuan dibawah tangan tanggal 10 januari 2023 nomor 20/2023, yang aslinya akan dilekatkan pada minuta akta ini ; -----

----- selaku Pemberi Hibah untuk selanjutnya disebut : -----

----- PIHAK PERTAMA -----

II. Tuan SAMHUDI, lahir di Kota Salatiga, tanggal 02 Desember 1968, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Salatiga, Sidomukti, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 003, Kelurahan Gamol, Kecamatan Sidomukti, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322150223560001, -----

--- selaku Penerima Hibah untuk selanjutnya disebut : -----

----- PIHAK KEDUA -----

Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya.-- Pihak Pertama menerangkan dengan ini selaku Penghibah dari Pihak Kedua melalui identitas Kartu Tanda Penduduk Pihak Kedua yang diperlihatkan kepada saya.-----

-----Pihak Pertama menerangkan dengan ini menghibah kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima hibah dari Pihak Pertama : -----

• **Hak Milik Nomor 332/ Desa Salatiga**, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07-11-1984 Nomor 321/1984 seluas $\pm 166 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus enampuluh enam meter persegi), terdaftar atas nama **Tuan JAMIL**, dengan Nomor Identifikasi Bidang

Tanah (NIB) : -, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 33.22.231.001.008.0062.0, terletak di: -----

- Propinsi : Jawa Tengah; -----

- Kota : Salatiga; -----

- Kecamatan : Sidomukti; -----

- Desa/ Kelurahan : Gamol; -----

- Jalan : KH. Sholeh; -----

- Penggunaan : Madrasah Ibtidaiyah; -----

- Hibah ini meliputi pula: -----

- Segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut, yang menurut sifat, guna dan peruntukannya atau menurut ketentuan Undang-Undang dapat dianggap sebagai barang tetap. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Hibah". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa hibah ini dilakukan dengan syarat-syarat berikut: -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek hibah yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek hibah tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Obyek hibah tersebut diterima oleh Pihak Kedua menurut keadaannya sebagaimana didapatinya pada hari ini dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai kerusakan dan/atau cacat yang tampak dan/atau tidak tampak. -----

----- Pasal 3 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek hibah dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang. -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh PIHAK KEDUA. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : ----

1. Nyonya IKE WARDANI, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

- -Untuk sementara berada di Kota Salatiga. -----

2. Nyonya SITI CHANIFAH, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Juni 1993, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Sitalang, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322184806930003. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

JAMIL

SAMHUDI

Saksi

Saksi

IKE WARDANI

SITI CHANIFAH



Pejabat Pembuat Akta Tanah

BAGUS KHUSFI SATYO, S.H., M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Aspek hukum penyelesaian sengketa tanah hibah yang telah didirikan bangunan karena alat bukti lemah Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga berdasarkan hasil penelitian di lapangan dengan menggunakan pisau analisis yaitu teori kepastian hukum ditarik kesimpulan bahwa melihat dari syarat sahnya perjanjian yang tercantum pada rumusan Pasal 1320 KUHPerdara di atas, tidak ada keharusan bahwa suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis. Dengan demikian, terhadap perjanjian secara tidak tertulis/perjanjian lisan juga memiliki kekuatan mengikat antara para pihak yang melakukan kesepakatan/perikatan. Namun demikian, dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, lazimnya alat bukti yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu (Vide Pasal 163 HIR) adalah alat bukti surat. Hal ini karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat/akta memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait. Terjadi hubungan perdata di antara para pihak dalam bentuk perjanjian, tetapi tidak didukung oleh bukti-bukti.

Dalam persoalan seperti itu, jangan kan penyelesaian non litigasi, secara litigasi pun sangat sulit, sebab setiap dalil yang akan dikemukakan harus dibuktikan. Permasalahan ini sering terjadi dalam perjanjian lisan, di mana salah satu pihak melakukan wanprestasi karena ia berdalih bahwa tidak pernah ada perjanjian. Kasus seperti itu perlu dikonstruksikan bukti-bukti agar perbuatan hukum itu dapat diselesaikan dengan dasar tuntutan yang jelas.

2. Peran kementerian agama dalam Aspek hukum penyelesaian sengketa tanah hibah yang telah didirikan bangunan karena alat bukti lemah di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga, berdasarkan hasil penelitian di lapangan dengan menggunakan pisau analisis yaitu teori kewenangan, di Tarik kesimpulan bahwa, Pihak Kementerian Agama Salatiga dan Pemerintah Kota Salatiga telah melakukan mediasi dengan pemilik tanah yang mengaku sebagai ahli waris dan telah dilakukan pertukaran tanah untuk penggugat tiga kali lipat melalui upaya penyelesaian sengketa nonlitigasi dilakukan dengan cara mediasi. Penerapan mediasi sebagai jalur penyelesaian dinilai lebih baik dari pada litigasi penggunaan mediasi dalam penyelesaian sengketa menurut undang-undang memiliki potensi untuk menghasilkan keputusan yang adil dan berkeadilan. Kepastian hukum dan keberlanjutan proses penyelesaian harus tetap diutamakan agar dapat mencapai solusi yang berkelanjutan dan bermanfaat bagi semua pihak yang terlibat.

B. Saran

Berdasarkan simpulan diatas, maka saran penulis dalam penelitian ini

adalah :

1. Seyogyanya dilakukan penyuluhan hukum oleh Pemerintah kepada Masyarakat terkait disiplin administrasi pendaftaran tanah untuk meminimalisir terjadinya sengketa dikemudian hari, khususnya BPN (Badan Pertanahan) Kota salatiga harus lebih aktif dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya selaku instansi dalam mengevaluasi tanah-tanah yang belum terdaftar sesuai prosedur perundang-undangan yang berlaku.
2. Sebaiknya Pihak-pihak yang bersengketa perlu memperhatikan dan juga mempertimbangkan upaya mediasi dan juga solusi-solusi yang ditawarkan BPN guna dalam mempercepat proses penyelesaian sengketa tanah yang terjadi guna mewujudkan ketentraman dan kedamaian.
3. Selayaknya Akta Otentik dalam penyelesaian sengketa tersebut yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi kepastias hukum, perlindungan hukum untuk penyelesaian perkara secara murah dan cepat.
4. Sebaiknya agar kedepannya tidak terjadi sengketa tanah, pihak dari Madrasah Ibtidaiyah Negeri salatiga berdasarkan alat bukti Hibah yang ada maka harus didaftarkan pengsertifikatan tanah atau Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melalui kementerian ATR/BPN yang dilakukan oleh Kementerian Agama Sebagai pihak

yang menaungi Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga.

5. Dari penelitian diatas semoga menjadi cerminan bagi pelaku-pelaku hukum agar sengketa yang terjadi tidak terulang, dan dibutuhkan juga peran dari Notaris/PPAT dalam disiplin dan memiliki tugas penting dalam membantu kinerja BPN dalam menertibkan sistem administrasi pertanahan khususnya di kota salatiga.



C. Foto-Foto Penelitian

Gambar 1. Proses Mediasi



Gambar 2. Preses Sengketa





DAFTAR PUSTAKA

A. Al' Qur'an

Al-Qur'an, Surah An-Nisa Ayat 4.

Al-Qur'an, Surat Al-Baqarah Ayat 262.

Al-Qur'an, Surat Al-Munafiun Ayat 10.

B. Buku

Ahmad Rofik, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015).

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012

Anisitus Amanat, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-pasal Hukum Perdata BW*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001.

Abdul Manan, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group,)

Abdul Rahman, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010).

Effendy Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, *Raja Grafindo Persada*, Jakarta, 2005.

G. Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendaayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, 1991.

Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan, Hukum adat, Hukum Agama Hindu Islam*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1991.

Joni Emirzon, "Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi & Arbitrase)" Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama,

Bandingkan dengan Runtung, 2000.

Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*, Jakarta: CV. Rajawali, 2010.

Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Subekti, R), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2008).

C. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457, 1458, dan 1459.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pasal 103 ayat (1).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pasal 103 ayat (2).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pasal 105 ayat (1).

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 39.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 ayat (4).

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 ayat (5).

Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Pasal 2 ayat (1).

Undang-Undang No. 21 Tahun 1997, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pasal 2.

D. Jurnal Dan Penelitian

Ahmad Zaenal Fanani, *Berpikir Falsafati Dalam Putusan Hakim, Artikel ini pernah dimuat di Varia Peradilan No. 304, Maret 2011.*

Anonim, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputy Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, 2007.*

AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung, 1986.*

As-Sayyid Saabiq, *Fiqh Sunnah, Jilid 14, Al-Ma'arif, Bandung, 1994.*

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Jilid I, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2018).*

Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria. Djambatan Boedi, Jakarta, 1999.*

Dewi Purnama Julianti, *Analisis Yuridis Pembatalan Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Medan, Sumatera Utara: Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Medan, 2009.*

Dewi Tuti Muryati, B. Rini Heryani, "Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan" *Jurnal Dinamika Sosbud*, V. 13, 1 Juni 2011.

Dian Yustisia Nabila, Jawade Hafidz, Penerapan Alat Bukti Petunjuk Oleh Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Tindak Pidana Pembunuhan (*Studi Kasus Di Pengadilan Negeri rembang*), *Unissula Semarang*, 2023

Dyara Radhite Oryza Fea, Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya, *Legality Yogyakarta*, 2018.

Fajar Sahat Ridoli Sitompul dan Igusti Ayu Agung Ariani. Hukum Perdata. *Gakultas Hukum Universitas Udayana*. Kekuatan Mengikat Perjanjian yang Dibuat Secara Lisan. Diakses dari <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10352/7525> pada tanggal 21 Juli 2023.

Frans Hendra Winarta, Jakarta : *Sinar Grafika*, "Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional", 2012.

Herlina Ratna Sambawa Ningrum, Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol.1, No.2, 2014

Idris Ramulyo, Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Hukum Perdata.

Idris Ramulyo, Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Hukum Perdata.

Indroharto, Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara, *Pustaka Sinar Harapan, Jakarta*, 2002.

Irma Devita Purnamasari, kiat-kiat cerdas, Mudah dan Kebijakan mengatasi Masalah Hukum Pertanahan, *kaifa, Bandung* 2010.

Johari Santoso , Achmad Ali, Yogyakarta : *UII* , 1983, Hukum Perjanjian Indonesia.

John Salindeho, Masalah Tanah dalam Pembangunan, *Sinar Grafika, Jakarta*, 1993.

Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Warduino, Metode Penelitian Hukum, *Surakarta: Fakultas Hukum UMS*, 2004

Lihat Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Lihat Pasal 1 butir 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Luluk Lusiaty Cahyarini dan Widhi Handoko, Rekonstruksi Sitem Pendaftaran Tanah,

M. Natsir Asnawi, Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia, *Yogyakarta : UII Press*, 2013.

M. Natsir Asnawi, Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia, *Yogyakarta : UII Press*, 2013.

Mangatas Sihotang, Tan Kamello, Muba Simanihuruk, “Kajian Mediasi sebagai Kebijakan Hukum dalam menyelesaikan Konflik perkara Perdata di Pengadilan Negeri/Niaga dan HAM kelas 1A Medan” Jurnal Studi pembangunan *USU* Volume 1 Nomor 2, April 2006.

Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah, (*Jakarta: Kencana Prenada Group*, 2013).

Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah, (*Jakarta: Kencana Prenada Group*, 2013).

Mudakir Iskandar Syah, Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah, (*Jakarta: Bhuana Ilmu Populer*, 2019).

Mudjiono, Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan, Vol.14 No.3, Juli 2007.

Muhammad Erwin, Filsafat Hukum, *Raja Grafindo*, Jakarta,2012.

Muniroh, Misbahatul. "Dampak Hibah Dalam Pembagian Waris Perspektif Hukum Islam." (2022).

Muzaijanah, A. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat Di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purwokerto (*Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro*),(2007).

Prajudi Admosudirjo, Hukum Administrasi Negara, *Ghalia Indonesia*,cet.9, Jakarta, 1998.

R. Atang Ranoemihardja, Hukum Acara Pidana, *Tarsito*, Bandung, 1997.

R. Subekti, Aneka Perjanjian, (*Bandung: Alumni* ,1985).

Rachmadi Usman, "Mediasi di Pengadilan dalam Teori dan Praktik" *Jakarta : Sinar Grafika*, 2012.

Ratnasari dan Akhmad Khismi, Problematika Hukum Akta Atas Tanah yang Tidak sah Karena Melebihi Bagian Terkecil Ahli Waris, *Jurnal Unissula* Vol. 4. No. 02, 2017.

Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, *Raja Grafindo Persada*, Jakarta 2008.

Rocky Marbun, Kiat Jitu Menyelesaikan Kasus Hukum , *Jakarta Selatan: Trans MediaPustaka*,2011.

Runtung, Medan : USU Press. "Pemberdayaan Mediasi sebagai Alternatif

Penyelesaian Sengketa di Indonesia” *Pidato Guru Besar Fakultas Hukum USU*,2006.

Rusmadi Murad, “Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah” *Bandung : Alumni*,1999.

Santika Ayu Trisnawati, Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bangunan Yang Telah Dijual Tetapi Masih Dipakai Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta), *Jurnal, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 2018.

Semarang, *Unisulla Press*, 2020.

Soerojo Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: *Penerbit Universitas Indonesia Press*, 2005.

Solikin, N. Kajian Yuridis Mengenai Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria. *Lex Privatum*,(2018).

Trio Yusandy, Kedudukan dan Kekuatan Alat Bukti Elektronik dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, Vol.7 No.4, Oktober 2019.

Wulandari, R., & Wahyudiono, T. Keabsahan Surat Perolehan Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Islamic Law: Jurnal Siyasa*, (2021).

E. Internet

Aries, Albert. Tentang Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis. Diunggah pada tanggal 21 Juli 2023. Diakses dari https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt51938378b81a3/tentang_pembuktian_perjanjian-tidak-tertulis/ pada

tanggal 21 juli 2023.

Data BPS Salatiga dalam angka tahun 2023

Digilib.unila.ac.id. > pendahuluan

Digilib.unila.ac.id. > pendahuluan

<http://digilib.unila.ac.id/20180/3/bab%20II.pdf>

<http://eprints.iainu-kebumen.ac.id/id/eprint/207/3/bab%20II.pdf>

<http://eprints.iainu-kebumen.ac.id/id/eprint/207/3/bab%20II.pdf>

<https://dumas.e-simsalabim.id/profildinas>

<https://eprints.uny.ac.id/22029/4/4.BAB%20II.pdf>

https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kota_Salatiga

https://opac.fhukum.unpatti.ac.id/index.php?p=show_detail&id=7904&keywords=

<https://www.kompas.com/skola/read/2021/06/03/100000869/10-pengertian-hukummenurut-para-ahli?amp=1&page=2>

<https://www.kompas.com/skola/read/2021/06/03/100000869/10-pengertian-hukummenurut-para-ahli?amp=1&page=2>

<https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-sengketa-65436>

<https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-sengketa-65436>

<https://www.sembilanbintang.co.id/jenis-jenis-alat-bukti-dalam-hukum-perdata/>

Margono Surya Partners. Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan. Diakses dari

<http://www.msplawfirm.co.id/kekuatan-hukum-perjanjian-lisan/>