

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
HIBAH DARI ORANG TUA KEPADA ANAK DI BAWAH UMUR**

Skripsi
Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:

Diana Wahyu Widiyanti

30302100109

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
HIBAH DARI ORANG TUA KEPADA ANAK DI BAWAH UMUR**



Diajukan oleh :

Diana Wahyu Widiyanti

30302100109

Pada Tanggal

Telah Disetujui oleh

Dosen Pembimbing:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes, positioned below the text 'Dosen Pembimbing:'.

Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn

NIDN : 06-2102-7401

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
HIBAH DARI ORANG TUA KEPADA ANAK DIBAWAH UMUR**

Dipersembahkan dan disusun oleh

Diana Wahyu Widiyanti

30302100109

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 28 November 2024

Tim Penguji

Ketua,

Hj. Aryani Witasari, SH., M.Hum

NIDN : 06-1510-6602

Anggota,

Anggota,

Dr. Denny Suwondo, SH., MH

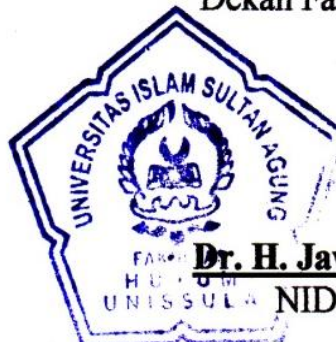
NIDN : 06-2004-6701

Dr. Lathifah Hanim, SH., M.Hum., M.Kn

NIDN : 06-2102-7401

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH

NIDN : 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“always be kind, be nice, and be genuine, in this cruel world ”

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

- Kedua orang tua saya Bapak Muhamad

Mustakim dan Ibu Pujiyati, skripsi ini

saya persembahkan untuk kedua orang

paling berharga dalam hidup Diana.

Terimakasih atas segala pengorbanan

dan tulus kasih serta dukungan dan doa

yang dipanjaatkan tiada henti untuk

kesuksesan saya.

- Almamater Fakultas Hukum Universitas

Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT, atas limpahan rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Dari Orang Tua Kepada Anak di Bawah Umur” sebagai salah satu syarat menyelesaikan studi serta guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Stara Satu (S-1) Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penghargaan dan terimakasih yang setulus – tulusnya kepada kedua orang tua saya Bapak Muhamad Mustakim dan Ibu Pujiyati yang selalu memberikan kasih sayang, nasehat, semangat, dukungan, dan tidak pernah putus untuk mendoakan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dan rasa hormat serta ucapan terima kasih sebesar besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto.,SH.,SE.Akt.,M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H..M.H. selaku Ketua Program Studi S-1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H.,M.Hum selaku Dosen Wali penulis selama menjadi mahasiswa fakultas Hukum Universitas Sultan Agung.
5. Ibu Dr. Lathifah Hanim, S.H.,M.Hum.,M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar memberikan arahan dan masukan mulai dari pemilihan judul, pelaksanaan penelitian, sampai dengan penyelesaian skripsi ini.

6. Bapak dan Ibu dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Bapak Imron Chumaidi, S.Pd., S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kab. Grobogan yang telah membantu penulis selama pelaksanaan penelitian skripsi.
8. Bapak Moch. Farhan Ali Imron, S.H selaku Notaris dan PPAT di Kab. Grobogan yang telah membantu penulis selama pelaksanaan penelitian skripsi.
9. Yang istimewa kedua orang paling berharga dalam hidup penulis, Bapak Muhammad Mustakim dan Ibu Pujiyati. Terimakasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih yang diberikan. Terimakasih telah senantiasa memberikan perhatian, doa, semangat, serta mendukung dalam bentuk apapun yang sangat tidak terkira jumlahnya hingga detik ini dan sampai kapanpun akan terus memberikan dukungan positif. Kesuksesan dan segala hal baik yang kedepannya akan penulis dapatkan adalah karena dan untuk kalian berdua.
10. Abang tersayang bang im yang selalu memberikan nasehat-nasehatnya, dan kakakku luluk susanti dan Nur Rachmawati yang selalu memberi semangat dan menengarkan keluh kesah adikmu selama ini.
11. Teman – teman Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung dan Kelompok Studi Mahasiswa Fakultas Hukum Unissula.
12. Semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

13. *Last but not least*, terimakasih untuk diri saya sendiri Diana Wahyu Widiyanti. Terimakasih sudah bertahan sejauh ini. Terimakasih untuk kerja kerasmu, berbahagialah selalu dimanapun berada, Diana.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan proposal ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua.

Semarang, 01 Oktober 2024



PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Diana Wahyu Widiyanti
NIM : 30302100109
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

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

“Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Dari Orang Tua Kepada Anak Dibawah Umur”

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

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

Semarang, 09 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Diana Wahyu Widiyanti

NIM: 30302100109

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Diana Wahyu Widiyanti

NIM : 30302100109

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

“Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Dari Orang Tua Kepada Anak Dibawah Umur”

Adalah hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiat atau mengambil alih atau Sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebut sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiarism, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.



Semarang, 09 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Diana Wahyu Widiyanti

NIM: 30302100109

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I.....	14
PENDAHULUAN	14
A. Latar Belakang Masalah.....	14
B. Rumusan Masalah.....	22
C. Tujuan Penelitian	22
D. Manfaat Penelitian	23
1. Manfaat Teoritis.....	23
2. Manfaat Praktis	23
E. Terminologi.....	24
1. Peralihan	24
2. Hak Milik atas Tanah.....	24
3. Hibah.....	24
4. Orang Tua	25
5. Anak Di Bawah Umur.....	26
F. Metode Peneltian	26
1. Pendekatan Penelitian	27
2. Spesifikasi Penelitian	27
3. Jenis dan Sumber Data.....	28
4. Teknik Pengumpulan Data.....	30
5. Lokasi Penelitian.....	33
6. Metode Analisis Data.....	34
G. Sistematika Penulisan	34
BAB II.....	36

TINJAUAN PUSTAKA	36
A. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah	36
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	36
2. Subyek Hukum Hak Milik atas Tanah.....	38
3. Terjadinya Hak Milik atas Tanah.....	40
4. Peralihan Hak Milik atas Tanah.....	42
5. Hapusnya Hak Milik	43
B. Tinjauan Tentang Hibah.....	43
1. Pengertian Hibah.....	43
2. Subjek dan Objek Hibah	50
3. Pengaturan Hibah.....	53
4. Cara Melakukan Hibah	55
5. Cara Hapusnya Hibah	57
C. Tinjauan Tentang Orang Tua	60
1. Pengertian Orangtua.....	60
2. Tugas dan Tanggung Jawab Orang Tua.....	63
D. Tinjauan Tentang Anak Dibawah Umur	65
1. Pengertian Anak dibawah Umur.....	65
2. Syarat Kecakapan Bertindak.....	68
E. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Dari Orangtua Kepada Anak Yang Masih Dibawah Umur Dalam Perspektif Islam.....	70
BAB III	77
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	77
A. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Dari Orang Tua Kepada Anaknya Yang Masih Dibawah Umur.....	77
B. Penyelesaian Apabila Pemberian Hibah Dari Orang Tua Kepada Anaknya Yang Masih Di Bawah Umur Dilakukan Tanpa Sepengetahuan Anak Atau Calon Ahli Waris Lainnya Sehingga Ahli Waris Yang Lain Melakukan Gugatan.....	84
BAB IV	90
PENUTUP	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran	91
DAFTAR PUSTAKA	92

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui hibah dari orang tua kepada anaknya yang masih di bawah umur dan untuk mengetahui cara penyelesaian apabila pemberian hibah dari orang tua kepada anaknya yang masih di bawah umur dilakukan tanpa sepengetahuan anak atau calon ahli waris lainnya sehingga ahli waris yang lain melakukan gugatan.

Peneliti menggunakan metode penelitian *Yuridis Sosiologis*. Spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analisis, sumber data terdiri dari data primer, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data primer menggunakan observasi dan wawancara. Untuk metode analisis data menggunakan analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini membahas pelaksanaan hibah untuk anak dibawah umur yang berada dibawah kekuasaan orang tua cukup diwakili oleh salah satu orang tuanya, sedangkan untuk penghibahan untuk benda tetap dalam hal ini sebidang tanah dan bangunan harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dibuatkan akta otentik, pelaksanaan hibah berdasarkan KUH Perdata harus dilakukan dengan ikrar yang jelas dan terang yang dalam penerimaannya dilakukan dengan diwakili oleh wali dari anak tersebut, dalam hal ini hak perwalian pada keluarga sedarah. Yang kedua cara penyelesaian apabila pemberian hibah dari orang tua kepada anaknya yang masih di bawah umur dilakukan tanpa sepengetahuan anak atau calon ahli waris lainnya sehingga ahli waris yang lain melakukan gugatan, jika masalah timbul disebabkan tidak terpenuhinya tata cara hibah maka penyelesaiannya adalah si ahli waris dapat mempertanyakan kepada PPAT tentang keabsahan akta tersebut, dalam hal ahli waris menyatakan untuk berdamai maka akta yang sudah ada dapat diperbaharui tetapi terlebih dahulu dilakukan pembatalan akta baru setelah itu dibuatkan akta baru dan penghibahannya dilakukan dengan ikrar yang tegas dan jelas. Dalam hal penghibahan dilakukan kepada anak dibawah umur maka penyerahan dilakukan dengan didampingi walinya dan dilakukan dengan terang.

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Hibah Orang Tua, Anak dibawah Umur

ABSTRACT

Transfer of land rights is a legal act which aims to transfer rights from one party to another party. This research aims to determine the implementation of the transfer of land rights through a gift from parents to their children who are still underage and to find out how to resolve it if the gift from parents to their children who are still underage is carried out without the knowledge of the child or other potential heirs so that the other heirs filed a lawsuit.

Researchers use Sociological Juridical research methods. The research specifications use descriptive analysis, the data source consists of primary data, which consists of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Primary data collection techniques use observation and interviews. The data analysis method uses qualitative analysis.

The results of this research discuss the implementation of grants for minors who are under the authority of their parents, it is sufficient to be represented by one of their parents, whereas for grants for fixed objects, in this case plots of land and buildings, must be made before the Land Deed Official and an authentic deed is made, implementation Grants based on the Civil Code must be made with a clear and clear pledge which is accepted by the child's guardian, in this case the guardianship rights of the blood family. The second way of resolution is if the gift from parents to their underage child is carried out without the knowledge of the child or other potential heirs so that the other heirs file a lawsuit, if problems arise due to non-compliance with the gift procedures then the solution is that the heir can ask the PPAT about the validity of the deed, in the event that the heirs declare to reconcile then the existing deed can be renewed but first the new deed is canceled after that a new deed is made and the gift is made with a firm and clear pledge. In the event that a gift is made to a minor, the gift is made accompanied by the guardian and is done clearly.

Keywords : Trans Of Land Rights, Grants From Parents, Minors

جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup bagi manusia, hewan, atau tumbuh - tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuh - tumbuhan yang menghasilkan makanan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur pemerintah. Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi: “Bumi dan air kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar - besarnya kemakmuran rakyat”.¹

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

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

¹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 176.

- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang - orang dengan perbuatan - perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.²

Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) memuat dasar - dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agrarian dan diharapkan dapat memberi jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.³

Berdasarkan hak menguasai oleh negara sebagaimana diatas dan mengingat begitu pentingnya tanah bagi manusia, maka penguasaan hak atas tanah diatur UUPA (Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok - pokok agraria) yang kemudian ditentukan 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 - orang serta badan hukum.

Dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1) menyebutkan hak - hak atas tanah adalah:

- 1) Hak Milik,
- 2) Hak Guna Usaha,

² Boedi Harsono, 2003, *UUPA Bagian Pertama*, Kelompok Belajar ESA, Jakarta, hal. 25.

³ Firmansyah Bagus, Silviana Ana, dan Prasetyo Basuki Agung, Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Kepada Anak Tiri (Studi Kasus di Desa Kertosari Kecamatan Ulujami Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah), Volume 6, Nomor 1, Tahun 2017, *Diponegoro Law Journal*, hal. 2.

- 3) Hak Pakai,
- 4) Hak Sewa,
- 5) Hak Membuka Tanah,
- 6) Hak Memungut Hasil Hutan,
- 7) Hak - hak lain yang tidak termasuk dalam hak - hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang - undang serta hak - hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Hak - hak atas tanah dimaksud memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah, bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain hak - hak atas tanah yang juga ditentukan hak - hak atas air dan ruang angkasa.⁴

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah Negara Kesatuan (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak - hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi Negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraris yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain - lain. Tertuang

⁴ Salsabila Rayhana, 2015, *Tinjauan Yuridis Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah (Studi Kasus Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor: 483/Pdt.P/2012/PN.Kds)*, Skripsi Hukum UNISSULA, Semarang, hal. 2.

dalam Pasal 5 UUPA ditegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yakni berarti hak seseorang atas tanah dapat dibebaskan atau dilepaskan demi untuk kepentingan umum dengan diberikan ganti kerugian dan bahkan kepentingan umum pemerintah dapat mencakup kepemilikan tanah seseorang.⁵

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah, tiap - tiap orang atau individu dapat memperoleh hak atas tanah dengan memohonkan tanah yang dapat berstatus tanah negara, tanah yang memohon belum bersertifikat atau tidak bersertifikat dan status tanah hak pengelolaan di kantor pertanahan kabupaten atau kota. Apabila tanah yang dimohonkan sudah bersertifikat maka dilakukan peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Beberapa cara peralihan hak atas tanah adalah dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau (*inbreng*), wasiat. Salah satu contoh dari peralihan hak atas tanah adalah melalui hibah.⁶

Hibah yaitu suatu persetujuan dalam mana suatu pihak berdasarkan atas kemurahan hati, perjanjian dalam hidupnya memberikan hak milik atas

⁵ Filbert Cristo Wattilete, Barzah Latupono, dan Novita Uktolsey, Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah, Volume 2, Nomor 6, Agustus 2022, *TATOHI Jurnal Ilmu Hukum*, hal. 583-584.

⁶ Patahudin Khair Miftahul, Muaja Stanly Harly, Turanga Durin Doortje, Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU NO.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, Volume 11, Nomor 1, Januari 2023, *Ejournal UNSRAT*, hal. 3.

suatu barang kepada pihak kedua secara percuma dan yang tidak dapat ditarik kembali, sedangkan pihak kedua menerima baik penghibahan ini.⁷

Hibah atau Pemberian dalam hal ini sebenarnya termasuk dalam pengertian hukum, karena mempunyai ketentuan - ketentuan hukum sendiri. Pada umumnya proses beri memberi itu terjadi secara terpisah, yaitu tidak terjadi pada saat yang bersamaan melainkan ada tenggang waktu tertentu sesuai dengan suasana saat itu, jadi sifat dari pemberian itu adalah umum, karena baik pemberi maupun penerima tidak perlu memenuhi kewajiban tertentu kecuali ada kerelaan para pihak dan tidak melihat status individunya.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pengertian hibah sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1666 KUH Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana penghibah diwaktu hidupnya dengan cuma - cuma dan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu barang guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Orang perseorangan selaku subjek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya terdaftar selaku warga negara Indonesia berdomisili di wilayah negara Indonesia dan tidak kehilangan hak memperoleh sesuatu hak atas tanah, namun untuk melakukan tindakan hukum dalam hal pertanahan harus sudah dewasa secara hukum.⁸

⁷ Khairuman Pasaribu, 2004, *Masalah-masalah Hak Atas Tanah*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 13.

⁸ Suheri, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Hibah Untuk Anak Dibawah Umur (Studi Pelaksanaan Hibah Untuk Anak di Bawah Umur di Kantor PPAT – Notaris Kota Tangerang)* Tesis yang di publikasikan, Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 12.

Di dalam hukum dijelaskan bahwa setiap orang dapat menjadi subjek hukum, tetapi menurut ketentuan undang - undang ada subjek hukum yang tidak sempurna artinya bahwa subjek hukum itu hanya mempunyai kehendak, tetapi tidak mampu untuk menuangkan kehendaknya di dalam perbuatan hukum, mereka - mereka itu adalah: orang yang belum dewasa atau anak di bawah umur, orang dewasa tetapi tidak mampu berbuat (gila).⁹

Mengenai subjek hukum yang tidak sempurna, yaitu orang - orang yang belum dewasa, menurut Pasal 330 KUH Perdata adalah mereka yang belum mencapai umur 21 tahun dan belum pernah kawin sebelumnya. sedangkan dijelaskan dalam ketentuan Undang - Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang perkawinan, perkawinan diizinkan apabila pria dan wanita sudah mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun.¹⁰

Hukum perdata berangkat dari prinsip, bahwa untuk pemenuhan dan pelaksanaan kepentingannya, kepada perseorangan diberikan kebebasan untuk bertindak menurut kehendaknya, khususnya atas harta kekayaannya. Mereka pada dasarnya diberi kebebasan untuk mengambil tindakan pemilikan atasnya, terhadap kebebasan tersebut, pembuat undang - undang memberikan pembatasan - pembatasan antara lain yang berkaitan dengan faktor umur, yang mengandung unsur perlindungan. Kesemuanya itu berkaitan dengan masalah kecakapan bertindak dalam hukum.

⁹ R. Subekti, 1994, *Pokok - Pokok Hukum Perdata*, PT. Internusa, Bandung, hal. 341.

¹⁰ Nugraha Asrimayasha Nazmina, Judiasih Dewi Sonny, Nurhayati Elis, Status Kedewasaan Anak Yang Melakukan Perkawinan Dibawah Umur Dalam Pembuatan Perjanjian Kawin Pada Praktik Kenotariatan Di Indonesia, Volume 4, Nomor 1, Desember 2020, *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum UNPAD*, hal. 115.

Berdasarkan Undang – Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan, orang tua dengan sendirinya menurut hukum berkedudukan dan berkapasitas sebagai wali anak - anak sampai mereka dewasa. Oleh karena itu, orang tua adalah kuasa yang mewakili kepentingan anak - anak yang belum dewasa kepada pihak ketiga maupun didepan pengadilan tanpa memerlukan surat kuasa khusus dari anak tersebut. Orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang - barang tetap, misalnya tanah yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya. Demikian juga terhadap wali berlaku juga ketentuan diatas.

Untuk menerima suatu hak, diperbolehkan orang itu belum dewasa, tetapi harus diwakili oleh orangtua atau walinya. Wali disini mempunyai fungsi mengurus kekayaan anak yang berada di bawah pengawasannya dengan sebaik - baiknya dan bertanggung jawab tentang kerugian - kerugian yang ditimbulkan karena pengurusan yang buruk.

Peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan sertifikat tanah yang telah di sahkan oleh PPAT tempat domisili tanah itu berada. Sertifikat merupakan bukti orisinalitas dari kepemilikan tanah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat. Akta autentik sendiri dalam Hukum Perdata tertuang dalam Pasal 1868 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang mengandung makna yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang

ditentukan oleh undang - undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu akta itu dibuat.¹¹

Akta autentik yang dibuat oleh PPAT merupakan sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu yang telah disebutkan. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan secara sah. Dalam menjamin kepastian hukum maka peralihan hak atas tanah harus dilakukan peralihan hak atas tanah. Ada beberapa perbuatan hukum yang dapat melakukan peralihan hak atas tanah diantaranya adalah perbuatan hukum berdasarkan Jual Beli, Hibah, Warisan dan Wakaf.¹²

Hal tersebut diatas sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

¹¹ Irmayanti Sri, Pasamai Syamsuddin, Aswari Aan, Tinjauan Hukum Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Volume 1, Nomor 1, Agustus 2020, *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*, hal. 3.

¹² Pramudito Afrizal Muhammad, Djayaputra Gunawan, Tinjauan Yuridis Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Hibah Ditinjau Berdasarkan Peraturan Perundang – Undang, Volume 6, Nomor 2, Desember 2023, *UNESA LAW REVIEW*, hal 6391

Berkaitan dengan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut dalam skripsi yang berjudul: **“PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI HIBAH DARI ORANG TUA KEPADA ANAK DI BAWAH UMUR”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui hibah dari orang tua kepada anaknya yang masih di bawah umur?
2. Bagaimanakah cara penyelesaian apabila pemberian hibah dari orang tua kepada anaknya yang masih di bawah umur dilakukan tanpa sepengetahuan anak atau calon ahli waris lainnya sehingga calon ahli waris yang lain melakukan gugatan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk memahami dan mengetahui pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui hibah dari orang tua kepada anaknya yang masih di bawah umur.
2. Untuk memahami dan mengetahui cara penyelesaian apabila pemberian hibah dari orang tua kepada anaknya yang masih di bawah umur dilakukan tanpa sepengetahuan anak atau calon ahli waris lainnya sehingga ahli waris yang lain melakukan gugatan.

D. Manfaat Penelitian

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan kajian untuk memberikan informasi pengetahuan mengenai ilmu hukum terutama hukum perdata, terutama dalam pemberian hibah tanah kepada anak di bawah umur.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemikiran dalam menambah wawasan mengenai pemberian hibah tanah kepada anak di bawah umur.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Penulis, hasil dari penelitian ini berguna sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
 - b. Memberikan kontribusi bagi perkembangan hukum khususnya hukum pertanahan dalam hal peralihan atas tanah dan diharapkan dapat memberi masukan kepada para pihak atau masyarakat khususnya apabila akan melakukan peralihan hak atas tanah kepada anak di bawah umur.
 - c. Dapat memberikan masukan pada mereka yang tertarik meneliti permasalahan ini lebih lanjut.

E. Terminologi

Terminologi merupakan arti kata yang terkandung dalam judul skripsi penelitian dalam skripsi ini penulis memilih judul “Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui hibah dari orang tua kepada anak di bawah umur”. Dengan penjelasan arti dari judul tersebut yakni:

1. Peralihan

Peralihan adalah perbuatan memindahkan sesuatu dari tempat ke tempat lain, atau dari seseorang ke orang lain.¹³ Dalam penelitian ini peralihan yang dimaksud adalah peralihan hak milik atas tanah dari orang tua kepada anaknya.

2. Hak Milik atas Tanah

Pasal 20 ayat 1 Undang - Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa "Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah tersebut, dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".¹⁴

3. Hibah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat pemberi hibah masih hidup. Ini berbeda

¹³ Subekti R., Tjitrosudibio R., 2006, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 282.

¹⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *hak - hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, hal.29.

dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah pewasiat meninggal dunia.¹⁵

Menurut Pasal 1666 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma - cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.

Penghibahan ini digolongkan pada apa yang dinamakan perjanjian “dengan cuma - cuma” (dalam bahasan Belanda “*om niet*”) dimana perkataan dengan cuma – cuma, sepanjang penerima hibah merupakan sebyuk hukum yang secara sah dan memiliki kapabilitas untuk dapat melakukan perbuatan hukum.¹⁶

4. Orang Tua

Orang tua adalah komponen keluarga yang terdiri dari ayah dan ibu, dan merupakan hasil dari sebuah ikatan perkawinan yang sah yang dapat membentuk sebuah keluarga. Orang tua memiliki tanggungjawab untuk mendidik, mengasuh dan membimbing anak - anaknya untuk mencapai tahapan tertentu yang menghantarkan anak untuk siap dalam kehidupan bermasyarakat.

¹⁵ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 113.

¹⁶ Budiarta Putu I Nyoman, Astiti Sri Ketut Ni Gusti, Akibat Hukum Perjanjian Pemberian Hibah Tanah Kepada Anak Angkat yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut KUH Perdata, Volume 4, Nomor 3, Tahun 2022, *Jurnal Analogi Hukum*, hal. 273.

Sedangkan pengertian orang tua diatas, tidak lepas dari pengertian keluarga, karena orang tua merupakan bagian keluarga besar yang Sebagian besar telah tergantung oleh keluarga inti yang terdiri dari ayah, ibu, dan anak - anak.¹⁷ Orang tua adalah ayah dan ibu adalah figur atau contoh yang akan selalu ditiru oleh anak – anaknya¹⁸.

5. Anak Di Bawah Umur

Pengertian anak di bawah umur berdasarkan kamus umum bahasa Indonesia mengenai pengertian anak secara etimologi diartikan dengan manusia yang masih kecil ataupun manusia yang belum dewasa.¹⁹

Menurut KUH Perdata dalam Pasal 330 mengatakan bahwa orang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Jadi anak adalah setiap orang yang belum berusia 21 tahun dan belum menikah. Seandainya seorang anak telah menikah sebelum umur 21 tahun kemudian bercerai atau ditinggal mati oleh suaminya sebelum genap umur 21 tahun, maka dia tetap dianggap sebagai orang yang dewasa bukan anak - anak.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana bagi pengembangan pengetahuan dan teknologi, maka metode penelitian yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan dan objek yang diteliti. Untuk memperoleh data

¹⁷ Wahyu Suhendi, 2004, *Keluarga Modern Berkarakter*, Gramedia, Jakarta, hal. 41.

¹⁸ Mardiyah Silalahi, 2000, *Silsilah keluarga*, Gema Insani. Jakarta, hal. 22.

¹⁹ W.J.S Poerwadarminta, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Amirko, hal. 25.

yang relevan dengan pembahasan proposal ini digunakan untuk suatu metode penelitian sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis dimana peneliti terjun secara langsung keobjeknya, tidak hanya dari sudut peraturan - peraturan atau hukum positif saja, namun juga memperhatikan aspek - aspek sosiologis yang terjadi dalam implementasi di masyarakat.²⁰

Pengertian Yuridis dimaksudkan untuk meninjau, melihat dan menganalisa masalah berdasarkan prinsip - prinsip dan asas - asas hukum dalam melakukan penelitian berdasarkan ketentuan yang sudah ada dan bagaimana ketentuan tersebut dibuat.

Pendekatan yang peneliti lakukan berdasarkan aturan - aturan dan teori - teori yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah oleh orangtua kepada anak karena hibah.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori - teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas.²¹ Deskriptif disini dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis,

²⁰ Jonaedi Efendi, Dkk, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Kencana, Jakarta, hal 3.

²¹ Bambang Sanggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal 16.

dan menyeluruh mengenai segala hal yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah oleh orangtua kepada anak karena hibah.²²

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam skripsi adalah data primer dan data sekunder.

a) Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh peneliti dari orang yang bersangkutan.²³

Jadi data yang didapatkan secara langsung. Data primer secara khusus dilakukan untuk menjawab pertanyaan penelitian.

b) Data Sekunder

Data sekunder adalah data dari bahan-bahan kepustakaan, meliputi: buku - buku referensi, peraturan perundang - undangan, laporan hasil penelitian, artikel jurnal hukum, arsip dan dokumen dan sebagainya, baik yang fisik maupun online yang berhubungan dengan materi penelitian.²⁴

Data Sekunder diklasifikasikan menjadi 3 macam yaitu:

a) Bahan hukum primer

²² Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal 5-6.

²³ Pahlephi Desthian Rully, 2022, *Data Primer: Pengertian, Fungsi, Contoh, dan Cara Mendapatkannya*, <https://www.detik.com/bali/berita/d-6422332/data-primer-pengertian-fungsi-contoh-dan-cara-mendapatkannya>, di akses Pada Tanggal 02 Juli 2024.

²⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penelitian Hukum, dan Jurimentri*, Gahlia Indonesia, Jakarta, hal 24.

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat (*autoritatif*) artinya mempunyai otoritas.²⁵ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari Peraturan Perundang - Undangan yang berlaku di Indonesia yaitu:

- 1) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.
 - 3) Undang – Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan.
 - 4) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok - Pokok Agraria.
 - 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021.
- b) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum Sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku - buku teks (*text books*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*de herseendee leer*), semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah buku – buku referensi, makalah – makalah hasil

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal 141.

seminar, laporan hasil penelitian, artikel jurnal, arsip dan dokumen baik cetak maupun online yang berhubungan dengan penelitian ini.

c) Bahan hukum tersier

Bahan hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, terdiri dari kamus hukum dan kamus besar Bahasa Indonesia. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ensiklopedia, dan lain - lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara:

a. Data Primer

1) Observasi

Observasi merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan cara mengamati atau meninjau secara cermat dan langsung di lokasi penelitian yaitu di Kantor Notaris dan PPAT (SK. MENKEH dan HAM RI NO: C-308.HT.03.01-TH.2006) (SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional NO: 9-XVII-PPAT-2008), Jl. Solo - Purwodadi No.KM.5 Gendingan, Depok, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah dan di Kantor Notaris dan PPAT (SK. MENKEH dan HAM RI NO: C-352.HT.03.01-TH.2004) (SK. Kepala Badan Pertanahan

Nasional NO: 3-X.A-2005) di Jl. Hayam Wuruk. No. 62B, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah. untuk mengetahui kondisi yang terjadi atau membuktikan kebenaran dari sebuah desain penelitian yang sedang dilakukan.

2) Wawancara

Wawancara adalah percakapan dua orang atau lebih yang berlangsung antara narasumber dan pewawancara dengan tujuan mengumpulkan data - data berupa informasi.²⁶

Ada 3 jenis wawancara yang biasa digunakan dalam mengumpulkan data penelitian:

a) Wawancara Terstruktur

Wawancara terstruktur adalah metode wawancara yang menggunakan kuesioner tertulis sebagai pedoman. Pewawancara harus mengajukan pertanyaan - pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya secara urut dan tidak boleh menyimpang dari kuesioner. Pertanyaan - pertanyaan dalam wawancara terstruktur biasanya bersifat tertutup, yaitu hanya memberikan pilihan jawaban yang terbatas.

b) Wawancara Tidak Terstruktur

²⁶ Populix, *Wawancara : Pengertian, Jenis, Fungsi, Tahap, dan Tips*, Oktober 2023, <https://info.populix.co/articles/wawancara-adalah/>, diakses Pada Tanggal 02 Juli 2024.

Wawancara Tidak Terstruktur adalah metode wawancara yang tidak menggunakan pedoman atau kuesioner sama sekali. Pewawancara hanya menentukan topik atau tujuan umum dari wawancara, kemudian membiarkan narasumber berbicara secara bebas tanpa mengintervensi. Pewawancara hanya berperan sebagai pendengar aktif yang memberikan tanggapan non - verbal atau verbal minimal. Pertanyaan - pertanyaan dalam wawancara bebas biasanya bersifat eksploratif, yaitu bertujuan untuk mengetahui pandangan, sikap, atau perasaan narasumber tentang suatu hal.

c) Wawancara Semi Terstruktur

Wawancara semi terstruktur adalah metode wawancara yang menggunakan pedoman wawancara sebagai acuan, tetapi tidak mengikat pewawancara untuk mengajukan pertanyaan secara kaku. Pewawancara dapat menyesuaikan urutan, formulasi, atau penambahan pertanyaan sesuai dengan situasi dan respon narasumber. Pertanyaan - pertanyaan dalam wawancara semi terstruktur biasanya bersifat terbuka, yaitu memberikan kebebasan kepada narasumber untuk

menjawab sesuai dengan pemahaman dan pengalaman mereka.²⁷

Jenis wawancara yang akan penulis gunakan dalam penelitian ini adalah wawancara terpimpin yaitu wawancara yang dilakukan oleh pewawancara yang sudah dibekali dengan daftar pertanyaan yang lengkap dan terinci.²⁸

b. Studi Kepustakaan

Penelitian Kepustakaan yaitu meneliti sumber - sumber bacaan yang berhubungan dengan permasalahan dalam skripsi ini, seperti buku - buku hukum, majalah hukum, artikel - artikel, Peraturan Perundang - Undangan, putusan pengadilan, pendapat sarjana dan bahan - bahan lainnya.

c. Studi Dokumentasi

Studi Dokumentasi ini dilakukan peneliti dengan cara mengumpulkan data tertulis melalui buku - buku tentang pendapat, teori atau buku hukum yang berhubungan dengan tema penelitian ini.

5. Lokasi Penelitian

- a. Lokasi dalam penelitian ini dilaksanakan di Kantor Notaris dan PPAT, Jl. Solo - Purwodadi No.KM.5 Gendingan, Depok,

²⁷ Universitas Islam An Nur Lampung, Oktober 2023, *Tiga Metode Wawancara: Terstruktur, Semi Terstruktur, dan Bebas*, <https://an-nur.ac.id/blog/tiga-metode-wawancara-terstruktur-semi-terstruktur-dan-bebas.html>, diakses Pada 01 Juli 2024.

²⁸ Rachmawati Imami Nur, *Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif*, Keperawatan Indonesia, Volume 11, 2007, hal 35 - 40.

Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah dan di Jl. Hayam Wuruk. No. 62B, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah.

- b. Subyek Penelitiannya adalah Bapak Imron Chumaidi, S.Pd., S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Jl. Solo - Purwodadi No.KM.5 Gendingan, Depok, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah dan Bapak Moch. Farhan Ali Imron, S.H selaku Notaris dan PPAT di Jl. Hayam Wuruk. No. 62B, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah.

6. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan dalam analisa data adalah metode kualitatif yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, logis dan efektif sehingga memudahkan intreprastasi data dan pemahaman hasil guna menjawab permasalahan yang ada dan dapat menarik kesimpulan.²⁹

G. Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas bagian dari penulisan skripsi tentang pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui hibah dari orangtua kepada anak di bawah umur, maka sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

²⁹ Muh. Abdul Kadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 127.

Dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui hibah dari orangtua kepada anak di bawah umur, prepektif islam tentang pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui hibah dari orangtua kepada anak di bawah umur.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu tentang pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui hibah dari orangtua kepada anaknya yang masih dibawah umur, dan cara penyelesaian apabila pemberian tanah hibah dari orangtua untuk anaknya yang masih dibawah umur dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya sehingga ahli waris yang lain melakukan gugatan.

BAB IV: PENUTUP

Dalam bab ini berisikan :

Kesimpulan: jawaban atas rumusan masalah yang telah dibahas.

Saran: rekomendasi peneliti yang di buat berdasarkan pengalaman dan temuan pada saat penelitian yang di tunjukan kepada pihak yang berkaitan dengan penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Pengertian hak milik oleh UUPA diatur dalam Pasal 20 yang berhubungan dengan Pasal 6 Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA yaitu:

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

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

Jadi, selama tidak ada batasan - batasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik tanah tidak terbatas. Yang artinya seorang pemilik tanah bebas mempergunakan tanahnya. Sifat dan ciri - ciri hak milik:³⁰

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

³⁰ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hal 61.

Hak milik menurut UUPA adalah hak yang mempunyai fungsi sosial juga semua hak atas tanah lainnya (Pasal 6 UUPA) sehingga hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut di samping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus diusahakan agar sedapat mungkin dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memang memerlukan. Penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.³¹

2. Subyek Hukum Hak Milik atas Tanah

Subyek hukum hak milik secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, yaitu: “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”. Yang berarti warga negara asing (WNA) pada prinsipnya tidak dapat mempunyai hak milik.

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

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

³¹ *Ibid.*

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

- 1) Peralihan status kewarganegaraan.
- 2) Percampuran harta kekayaan.
- 3) Pewarisan tanpa wasiat.

Walaupun demikian orang - orang asing hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian pula pada dasarnya badan - badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (2)). Adapun pertimbangan melarang badan - badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik atas tanah, tetapi cukup hak - hak lainnya, asal ada jaminan - jaminan yang cukup bagi keperluan - keperluannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut Pasal 28, 35 dan 41).³²

Pada dasarnya bahwa badan hukum tidak dimungkinkan untuk mempunyai hak milik atas tanah, hal ini dikecualikan oleh undang - undang serta peraturan lainnya, seperti dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan - Badan Hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah, adalah:

- 1) Bank - bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut bank negara).

³² *Ibid*, hal. 63.

- 2) Perkumpulan - perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang - Undang nomor 79 Tahun 1958.
- 3) Badan - badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- 4) Badan - badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik yang diberikan kepada badan - badan hukum tersebut hanya sudah dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan sesudah berlakunya UUPA diberikanlah hak guna bangunan atau hak pakai.

3. Terjadinya Hak Milik atas Tanah

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

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

Terjadinya hak milik menurut hukum adat contohnya seperti pembukaan tanah. Tanah yang semula hutan, dibuka untuk dikerjakan oleh seseorang. Tetapi dengan dibukanya tanah itu saja, hak milik atas

tanah itu belumlah tercipta. Yang membuka tanah baru mempunyai hak utama untuk menanam tanah itu. Kalau tanah itu sudah ditanami, maka terciptalah hak pakai. Hak pakai ini lama kelamaan bisa tumbuh menjadi hak milik karena usaha atau modal yang ditanam oleh orang yang membuka tanah tadi. Disini hak pakai bisa tumbuh berubah menjadi hak milik yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA.³³

Terjadinya hak milik karena ketentuan undang - undang yaitu atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan ini disebut konversi. Maka ada hak - hak yang dikonversi menjadi hak milik, yaitu yang berasal dari:

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

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut

³³ *Ibid*, hal. 64.

mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada kantor pertanahan tanah untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertifikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut. Hak milik lahir pada waktu dibuatkan buku tanah.³⁴

4. Peralihan Hak Milik atas Tanah

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, tukar - menukar, hibah, pemberian wasiat serta perbuatan - perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam UUPA Pasal 26 :

- 1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan - perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya.
- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan - perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam UUPA Pasal 21 ayat (2),³⁵ adalah batal karena

³⁴ *Ibid*, hal. 65.

³⁵ Rahmadhani Azizah Nurlaili, Wahjuningati Edy, Problmatika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di

hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak - hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.³⁶

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

5. Hapusnya Hak Milik

Menurut UUPA Pasal 27, hak milik dapat dihapus apabila:

- 1) Tanahnya jatuh kepada negara:
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.
 - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 - c. Karena ditelantarkan.
 - d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- 2) Tanahnya musnah

B. Tinjauan Tentang Hibah

1. Pengertian Hibah

Hibah atau Pemberian dalam hal ini sebenarnya termasuk dalam pengertian hukum, karena mempunyai ketentuan - ketentuan hukum sendiri. Pada umumnya proses beri memberi itu terjadi secara terpisah,

Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya, Volume 13, Nomor 1, Tahun 2004, *Judiciary Jurnal Hukum dan Keadilan*, hal. 56.

³⁶ *Ibid.*

yaitu tidak terjadi pada saat yang bersamaan melainkan ada tenggang waktu tertentu sesuai dengan suasana saat itu, jadi sifat dari pemberian itu adalah umum, karena baik pemberi maupun penerima tidak perlu memenuhi kewajiban tertentu kecuali ada kerelaan para pihak dan tidak melihat status individunya.

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat pemberi hibah masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah pewasiat meninggal dunia.³⁷

Menurut Pasal 1666 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata: “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma - cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.

Berdasarkan rumusan di atas, dapat diketahui unsur – unsur hibah sebagai berikut:

- 1) Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma - cuma. Artinya, tidak ada kontra prestasi dari pihak penerima hibah.

³⁷ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika Cetakan Kedua, Jakarta, hal. 113.

- 2) Dalam hibah selalu disyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah.
- 3) Objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik berwujud maupun tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam piutang penghibah.
- 4) Hibah tidak dapat ditarik kembali.
- 5) Penghibahan harus dilakukan pada waktu penghibah masih hidup.
- 6) Hibah harus dilakukan dengan akta notaris.

Meskipun hibah sebagai perjanjian sepihak yang menurut rumusannya dalam Pasal 1666 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata tidak dapat ditarik kembali, melainkan atas persetujuan pihak penerima hibah, akan tetapi dalam Pasal 1688 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dimungkinkan bahwa hibah dapat ditarik kembali atau bahkan dihapuskan oleh penghibah, yaitu:

- 1) Karena syarat – syarat resmi untuk penghibahan tidak dipenuhi.
- 2) Jika orang yang diberi hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan lain terhadap penghibah.
- 3) Apabila penerima hibah menolak memberi nafkah atau tunjangan kepada penghibah, setelah penghibah jatuh miskin.

Apabila penarikan atau penghapusan hibah ini terjadi, maka segala macam barang yang telah dihibahkan harus segera dikembalikan kepada

penghibah dalam keadaan bersih dari beban - beban yang melekat diatas barang tersebut.

Hibah dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata bersumber pada Pasal 1666 yang dinyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana penghibah, pada waktu hidupnya, dengan cuma - cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang - Undang tidak mengakui lain - lain hibah selain hibah - hibah diantara orang - orang yang masih hidup,³⁸ dan dalam Pasal 1667 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata menyebutkan, bahwa hibah hanyalah mengenai benda - benda yang sudah ada, jika hibah itu meliputi benda - benda yang baru akan ada kemudian hari maka hibahnya adalah batal.³⁹

Penghibahan ini digolongkan pada apa yang dinamakan perjanjian “dengan cuma - cuma” dalam bahasan Belanda: “*om niet*” dimana perkataan dengan cuma - cuma itu ditujukan pada hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedang pihak yang lain tidak perlu memberikan kontra prestasi sebagai imbalan. Perjanjian yang demikian juga dinamakan perjanjian sepihak “*unilateral*” sebagai lawan dari perjanjian bertimbal balik “*bilateral*”. Perjanjian yang banyak tentunya adalah bertimbal balik, karena yang lazim adalah bahwa orang menyanggupi suatu prestasi karena akan menerima suatu kontra prestasi.

³⁸ R. Subekti, R. Tjitrosudibio, 1979, *Op.cit*, hal. 436

³⁹ R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Ibid*.

Penghibahan hanyalah dapat mengenai barang - barang yang sudah ada. Jika meliputi barang - barang yang baru akan ada dikemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal. Berdasarkan ketentuan ini maka jika yang dihibahkan suatu barang yang sudah ada, bersama - sama dengan suatu barang lain yang baru akan ada dikemudian hari, penghibahan yang mengenai barang yang pertama adalah sah, tetapi mengenai barang yang kedua adalah tidak sah.

Hibah Tanah sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, bagi mereka yang tunduk kepada Kitab Undang - Undang Hukum Perdata harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris, hibah tanah yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum, mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya di bawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).⁴⁰

Hibah tanah setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, harus dilakukan dengan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), selain itu, dalam pembuatan akta hibah perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh

⁴⁰ Effendi Perangin, 1990, *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali Cetakan Kedua, Jakarta, hal. 46.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi apabila objek tersebut selain dari tanah objek hibah benda bergerak maka ketentuan dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yaitu dibuat dan ditandatangani Notaris. Diatur dalam Pasal 1687 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang ditunjuk berbunyi:

“Pemberian - pemberian benda - benda bergerak yang bertubuh atau surat – surat penagihan utang kepada penunjuk dari tangan satu ke tangan lain tidak memerlukan suatu akta, dan adalah sah dengan penyerahan belaka kepada penerima hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima pemberian itu atas nama penerima hibah”.

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang - undangan, bahwa harus ada akta - akta otentik sebagai alat pembuktian.

Hal - hal yang membatalkan akta hibah telah dijelaskan dalam Pasal 1688 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dalam hal-hal berikut:

- 1) Karena tidak dipenuhi syarat - syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan.

- 2) Jika penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap penghibah.
- 3) Jika menolak memberikan tunjangan nafkah kepada penghibah, setelah penghibah jatuh dalam kemiskinan,

Namun demikian, tidak diatur dengan jelas batasan jumlah harta, benda, barang yang dapat dihibahkan sehingga juga perlu melihat bagian kedua dari Kitab Undang - Undang Hukum Perdata khususnya pasal - pasal yang memuat ketentuan tentang batasan *legitime portie*.

Menurut pendapat Kansil, hibah adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama akan menyerahkan suatu benda karena kebajikannya kepada pihak lain yang menerima kebajikannya itu.⁴¹ Menurut R. Subekti, hibah atau diartikan sebagai pemberian "*Schenking*" ialah perjanjian "*obligator*", dimana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma - cuma "*om niet*" dengan secara mutlak "*onnerroepelijk*" memberikan suatu benda pada pihak yang lainnya yaitu pihak yang menerima pemberian itu. Sebagai suatu perjanjian, pemberian itu seketika mengikat dan tidak dapat di tarik kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak.⁴²

Pengertian hibah yang lebih rinci dan komprehensif dikemukakan mazhab Hambali yaitu pemilikan harta dari seseorang kepada orang lain yang mengakibatkan orang yang diberi boleh melakukan tindakan hukum

⁴¹ C.S.T. Kansil, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 252.

⁴² R. Subekti, *Op.Cit.*, hal. 95.

terhadap harta itu, baik harta itu tertentu maupun tidak, bendanya ada dan boleh diserahkan yang penyerahannya dilakukan ketika pemberi masih hidup, tanpa mengharapkan imbalan.⁴³

Pengertian hibah tidak terlepas dari pengaruh suatu hukum, sebab konsepsi mengenai hibah itu sendiri adalah perwujudan – perwujudan yang beranekaragaman sifatnya. Hibah yang mempunyai arti pemberian yaitu suatu persetujuan pemberian barang yang didasarkan rasa tanggung jawab antar sesama dan dilaksanakan dengan penuh keikhlasan tanpa pamrih apapun.

2. Subjek dan Objek Hibah

Hibah adalah perjanjian dimana pemberi hibah semasa hidupnya dengan cuma - cuma dan tidak dapat ditarik kembali memberi sebuah benda kepada penerima hibah yang menerima pemberian itu. Berkaitan dengan hibah ini, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu:

- 1) Hibah yaitu perjanjian sepihak yang dilakukan oleh penghibah ketika hidupnya untuk memberikan sesuatu barang dengan cuma - cuma kepada penerima hibah.
- 2) Hibah harus dilakukan antara orang yang masih hidup.
- 3) Hibah harus dilakukan dengan akta notaris, apabila tidak dengan akta notaris, maka hibah batal.

⁴³ Machdum Ilham, Pengertian Wasiat dan Hibah, 7 April 2013, <http://ilhammachdum.blogspot.com/2013/04/pengertian-wasiat-dan-hibah.html?m=1>, diakses pada tanggal 08 Juli 2024.

4) Hibah antara suami istri selama dalam perkawinan dilarang, kecuali jika yang dihibahkan itu benda - benda bergerak yang harganya tidak terlampau mahal.

Dapat diketahui unsur - unsur hibah sebagai berikut:

- 1) Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma - cuma. Artinya, tidak ada kontra prestasi dari pihak penerima hibah.
- 2) Dalam hibah selalu disyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah.
- 3) Objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik berwujud maupun tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam piutang penghibah.
- 4) Hibah tidak dapat ditarik kembali.
- 5) Penghibahan harus dilakukan pada waktu penghibah masih hidup.
- 6) Hibah harus dilakukan dengan akta notaris.

Perjanjian sepihak karena hanya satu pihak yang memberikan prestasi (pemberi hibah) tidak memberikan kontra prestasi. Perjanjian sepihak ini ditunjukkan dengan kata cuma - cuma artinya pihak penerima hibah ada dua motif, motif tidak melakukan peranan penting, baik motif sebagai dorongan untuk memberikan sesuatu kepada orang lain maupun motif yang kurang baik.⁴⁴

⁴⁴ Rochayatun Umi, Hibah, 13 Januari 2014, <http://umirochayatun.blogspot.com/2014/01/hibah.html?m=1>, diakses pada tanggal 08 Juli 2024.

Dalam hukum dijelaskan bahwa setiap orang dapat menjadi subjek hukum, tetapi menurut ketentuan undang - undang ada subjek hukum yang tidak sempurna artinya bahwa subjek hukum itu hanya mempunyai kehendak, tetapi tidak mampu untuk menuangkan kehendaknya di dalam perbuatan hukum, mereka - mereka itu adalah: orang - orang yang belum dewasa atau anak di bawah umur, orang dewasa tetapi tidak mampu berbuat (gila), dan wanita dalam perkawinan.⁴⁵ Objek hibah salah satunya yaitu benda tidak bergerak seperti tanah.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia dan mengingat Indonesia masih merupakan Negara agraris, sehingga kepastian keberadaan tanah haruslah di dukung oleh kepastian surat - surat atau dokumen yang sah, dimana dengan adanya kepastian tersebut akan menjadikan ketenangan bagi pemilik untuk memanfaatkannya.

Obyek hibah adalah benda - benda atau barang – barang yang diperjanjikan untuk diberikan atau diserahkan secara cuma - cuma di dalam perjanjian hibah. Menurut Kitab Undang - Undang Hukum Perdata barang dibedakan menjadi dua yaitu:

1) Barang Tidak Bergerak Pasal 506 Kitab Undang - Undang Hukum

Perdata menyatakan bahwa kebendaan tidak bergerak adalah:

- a. Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya.
- b. Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510.

⁴⁵ R. Subekti. *Op.Cit.*, hal. 41.

- c. Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum petik, demikian pula barang - barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya selama benda itu belum terpisah dan digali dari tanah.
- d. Kayu tebangan dari hutan dan kayu dari pohon – pohon yang berbatang tinggi selama kayu tersebut belum ditebang.
- e. Pipa - pipa dan got-got yang diperuntukan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam perkarangan atau tepaku dalam bangunan rumah.

2) Barang bergerak Barang bergerak dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

- a. Barang bergerak yang berwujud, yaitu setiap benda yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan dari suatu tempat ke tempat yang lain, tanpa mengubah wujud, bentuk dan kegunaan bagi benda tersebut sebagai satu kesatuan.
- b. Barang bergerak tidak berwujud, yaitu segala hak atau penagihan atas barang tidak bergerak.

3. Pengaturan Hibah

Hibah adalah salah satu peralihan hak milik yang telah di atur dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata. Pengertian hibah sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1666 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang

penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma - cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.

Dalam melaksanakan hibah kita harus berdasarkan hukum yang berlaku dan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Adapun peraturan tentang hibah yaitu: Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Buku Ketiga Bab X Tentang Penghibahan, Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Pasal 26, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 94.

Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Bab X Tentang Penghibahan ini berisikan tentang pengertian dan ketentuan umum tentang hibah, kemampuan untuk memberikan dan menerima hibah, cara menghibahkan sesuatu, serta pencabutan dan pembatalan hibah. Untuk pelaksanaan hibah itu sendiri di dukung dengan adanya Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Pasal 26 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

- 1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian hibah wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan - perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan – perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal.

Pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 94 berbunyi:

“Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud adalah peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.”

4. Cara Melakukan Hibah

Di dalam hukum positif, mengenai hibah diatur dalam Pasal 1666- Pasal 1693 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata. Pengertian hibah terdapat dalam Pasal 1666 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, yaitu suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu

barang secara cuma - cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.

Syarat dan tata cara hibah berdasarkan Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, sebagai berikut:

- 1) Pemberi hibah harus sudah dewasa, yakni cakap menurut hukum, kecuali dalam hak yang ditetapkan dalam bab ke tujuh dari buku ke satu Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Pasal 1667 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata).
- 2) Suatu hibah harus dilakukan dengan suatu akta Notaris yang aslinya disimpan oleh Notaris (Pasal 1682 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata).
- 3) Suatu hibah mengikat penghibah atau menerbitkan suatu akibat mulai dari penghibahan dengan kata - kata yang tegas yang diterima oleh penerima hibah (Pasal 1683 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata).
- 4) Penghibahan kepada orang yang belum dewasa yang berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua (Pasal 1685 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata).

Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang tunduk kepada Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, akta hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis

dari Notaris sebagaimana yang disebutkan diatas, namun, setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemberian hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta - akta PPAT (termasuk akta hibah) terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁶

5. Cara Hapusnya Hibah

Pasal 1666 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu hibah tidak dapat ditarik kembali. Penghibahan tidak boleh diperjanjikan sejak semula dan penghibah tidak dapat menarik hibahnya tanpa izin penerima hibah. Penarikan kembali suatu hibah hanya dimungkinkan apabila terdapat persetujuan antara kedua belah pihak, hal ini berbeda dengan hibah wasiat yang sewaktu - waktu dapat dicabut, atau ditarik kembali selama pewaris masih hidup.

Penarikan suatu hibah dimungkinkan apabila terdapat persetujuan antara kedua belah pihak karena hal ini sesuai dengan ketentuan yang

⁴⁶ Pramesti Jata Ayu Tri, *Simak!2 Langkah Hibah Tanah dan Bangunan Ke Keluarga*, 22 Januari 2021, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/simak-2-langkah-hibah-tanah-dan-bangunan-ke-keluarga-1t51e582b1ad14c/>, diakses pada tanggal 10 Juli 2024.

terdapat dalam Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan – persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan - alasan yang oleh undang - undang dinyatakan cukup untuk kemungkinan itu.

Penarikan suatu hibah dimungkinkan apabila terdapat persetujuan antara kedua belah pihak karena hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan - persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan – alasan yang oleh undang - undang dinyatakan cukup untuk kemungkinan itu.

Kemungkinan itu diberikan dalam Pasal 1688 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata berupa tiga hal, yaitu:

- 1) Apabila penerima hibah tidak memenuhi syarat – syarat yang ditentukan dalam Penghibahan.

Maksud dari ketentuan di atas adalah bahwa ada syarat dalam penghibahan yang tidak terpenuhi oleh penerima hibah, misalna bahwa penerima hibah merupakan orang yang tidak cakap hukum untuk dapat menerima suatu penghibahan, atau bahwa penerima

hibah belum atau tidak ada pada saat penghibahan dilakukan (telah meninggal dunia atau belum dilahirkan).

- 2) Jika penerima hibah telah terlibat bersalah atau memberikan bantuan tindak pidana yang mengancam jiwa pemberi hibah, atau berupa kejahatan lain yang diancam undang - undang dengan hukuman pidana, baik yang berupa kejahatan atau pelanggaran.

Maksud dari ketentuan ini adalah suatu hibah dapat ditarik kembali oleh penerima hibah, apabila pihak penerima hibah telah melakukan perbuatan - perbuatan ataupun memberikan bantuan dalam hal perbuatan yang dapat mengancam keselamatan dan jiwa dari pemberi hibah, atau perbuatan - perbuatan lain yang melanggar undang – undang dan dapat diancam dengan hukuman pidana.

- 3) Apabila pemberi hibah jatuh miskin, dan penerima hibah enggan memberi bantuan nafkah kepadanya. Pemberi nafkah dalam hal ini bukan merupakan kewajiban dan jumlahnya tidak ditentukan, akan tetapi adalah patut memberi nafkah sebagai balas budi yang didasarkan pada kelayakan sebagai ucapan terima kasih kepada pemberi hibah.

Pemberi hibah berhak dan dapat menarik kembali hibahnya dari penerima hibah, apabila di kemudian hari pemberi hibah menghadapi penurunan di dalam kondisi perekonomiannya dan penerima hibah enggan atau menolak untuk memberikan bantuan nafkah kepadanya, walaupun sebenarnya pemberian bantuan nafkah

kepada pemberi hibah bukanlah suatu hal yang diwajibkan di dalam penghibahan, tetapi hal yang menyangkut rasa kemanusiaan dan sebagai bentuk balas budi serta rasa terima kasih dari penerima hibah kepada pemberi hibah.

Berdasarkan ketentuan mengenai penarikan kembali hibah dalam pasal 1688 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata tersebut, dapat dilihat bahwa suatu hibah dapat ditarik kembali dengan hal – hal tertentu yang lebih difokuskan kepada pelanggaran ketentuan hibah yang dilakukan oleh penerima hibah, dan pemberi hibah diberi kekuasaan untuk dapat menarik kembali atau menghapus hibahnya terhadap penerima hibah.

C. Tinjauan Tentang Orang Tua

1. Pengertian Orangtua

Orang tua adalah pria dan wanita yang terikat dalam perkawinan dan siap sedia untuk memikul tanggung jawab sebagai ayah dan ibu dari anak - anak yang dilahirkannya. Dapat juga di katakan orang tua adalah ayah dan ibu baik kandung (biologis) ataupun tidak kandung (orang tua angkat, orang tua asuh dan orang tua tiri) yang bertanggung jawab terhadap hak - hak anak yang diasuhnya.

Orang tua dalam bahasa arab di kenal dengan sebutan *al-walid*.⁴⁷

Adapun dalam penggunaan Bahasa Inggris istilah orang tua dikenal

⁴⁷ Ahmad Warson Munawwir, 1997, *Kamus Al-Munawwir Ara Indonesia Terlengkap*, Pustaka Progresif, Surabaya, hal. 1580.

dengan sebutan “*parent*” yang artinya “orang tua laki - laki atau ayah, orang tua perempuan atau ibu”.⁴⁸

Pengertian “orang tua” hendaknya diartikan dalam konteks yang luas, yaitu tidak hanya “orang tua” di rumah (sebagai ayah dan ibu), melainkan juga sebagai “orang tua” di luar rumah (sebagai anggota masyarakat, pejabat sipil maupun militer, pengusaha, agamawan, guru, dan profesi lainnya).⁴⁹

Orang tua adalah pertama dan utama dalam keluarga, dikatakan pendidik yang pertama di tempat inilah anak mendapatkan bimbingan dan kasih sayang yang pertama kalinya. Dikatakan pendidikan utama karena pendidikan dari tempat ini mempunyai pengaruh besar bagi kehidupan anak kelak di kemudian hari, karena perannya sangat penting maka orang tua harus benar - benar menyadari sehingga mereka dapat berperankan sebagaimana mestinya. Orang tua merupakan pendidik utama dan pertama bagi anak - anak mereka, karena dari merekalah anak mula - mula menerima pendidikan. Dengan demikian bentuk pertama dari pendidik terdapat dalam kehidupan keluarga.⁵⁰

Menurut Biddle dan Tomas, peran adalah serangkaian rumusan yang membatasi perilaku - perilaku yang diharapkan dari pemenang kedudukan tertentu, misalnya dalam keluarga, perilaku ibu dalam

⁴⁸ Atabih Ali, 2003, *Kamus Inggris Indonesia Arab*, Multi Karya Grafika, Yogyakarta, hal. 593.

⁴⁹ Mardiyah, “Peran Orang Tua Dalam Pendidikan Agama Terhadap Pembentukan Kepribadian Anak”, Volume 3, Nomor 2, tahun 2015, *Jurnal Kependidikan*, hal. 109-122.

⁵⁰ Zakiah Daradjat, 2006, *Ilmu Pendidikan Islam*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 35.

keluarga, perilaku ibu dalam keluarga diharapkan bisa memberi anjuran, memberi penilaian, memberi sangsi atau lain - lain, kalau peran ibu digabungkan dengan peran ayah maka menjadi peran orang tua dan menjadi lebih luas sehingga perilaku - perilaku yang diharapkan juga menjadi lebih beraneka ragam.⁵¹

Menurut Amalia dalam Mashithah pendidikan ibu memegang peranan penting yang turut menentukan kualitas pengasuhan, seperti terlibat aktif dalam setiap pendidikan anak, mengamati segala sesuatu dengan berorientasi pada masalah anak, serta menilai perkembangan fungsi keluarga dan kepercayaan anak. Lingkungan dan suasana rumah merupakan hal yang juga turut berperan dalam penyelenggaraan pengasuhan anak.

Anak - anak menjalani proses tumbuh dan berkembang dalam suatu lingkungan dan hubungan. Bersama orang - orang yang dikenal akan memberikan dampak positif, serta berbagai karakteristik dan kecenderungan yang mulai mereka pahami merupakan hal - hal pokok yang memengaruhi perkembangan konsep dan kepribadian sosial mereka.⁵²

Dari beberapa pengertian di atas penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa orang tua adalah ayah dan ibu yang merawat dan mendidik anaknya, mereka pemimpin bagi anak dan keluarganya, juga

⁵¹ Sarlito Wirawan Sarwono, 2000, *Teori - Teori Psikologi Sosial*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 224.

⁵² Sri Lestari, 2013, *Psikologi Keluarga*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 16.

orang tua adalah panutan dan cerminan bagi anaknya yang pertama kali kenal, lihat dan tiru, sebelum anak mengenal lingkungan sekitar.

2. Tugas dan Tanggung Jawab Orang Tua

Manusia dilahirkan di dunia dalam keadaan lemah, tanpa pertolongan orang lain, terutama orang tuanya, tidak bisa berbuat banyak dibalik keadaanya yang lemah itu memiliki potensi yang baik yang bersifat jasmani maupun rohani. Fungsi keluarga adalah bertanggung jawab menjaga dan menumbuh kembangkan anggota - anggotanya, pemenuhan kebutuhan para anggota keluarga sangat penting, agar mereka dapat mempertahankan kehidupannya, yang berupa pemenuhan kebutuhan sandang, pangan, papan dan kesehatan untuk pengembangan fisik dan sosial, dan kebutuhan akan pendidikan formal dan non formal dalam rangka mengembangkan intelektual, sosial, mental, emosional, dan spiritual.

Anak yang terlahir dari perkawinan ini adalah anak yang sah dan menjadi hak dan tanggung jawab kedua orang tuanya untuk memelihara dan mendidiknya dengan sebaik - baiknya. Kewajiban orang tua mendidik anak ini, terus berlanjut sampai di kawinkan atau dapat berdiri sendiri. Salah satu tanggung jawab orang tua terhadap anak - anaknya adalah “mendidik mereka dengan akhlak mulia yang jauh dari kejahatan dan kekeliruan, seorang anak memerlukan pendalaman dan penanaman nilai-nilai norma dan akhlak kedalam jiwa mereka. Sebagaimana orang tua harus terdidik dan berjiwa suci, berakhlak mulia dan jauh dari sifat hina

dan keji, maka mereka juga dituntut menanamkan nilai - nilai mulia ini kedalam jiwa anak - anak mereka menyucikan kalbu dari kotoran”.⁵³

Dalam pandangan Islam anak adalah amanat yang dibebankan oleh Allah SWT kepada orang tuanya, karena itu orang tua harus menjaga dan memelihara serta menyampaikan amanah itu kepada yang berhak menerima, karena manusia adalah milik Allah SWT. Mereka harus menghantarkan anaknya untuk mengenal dan mendekati diri kepadanya.

Dalam Undang - Undang RI nomor 20 tahun 2003 Pasal 7 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa: “Orang tua berperan serta dalam memilih satuan pendidikan dan memperoleh informasi tentang perkembangan pendidikan anaknya dan berkewajiban memberikan pendidikan dasar kepada anak usia wajib belajar”. Jadi orang tua juga mempunyai kewajiban untuk memberi pendidikan di luar rumah dengan cara mencari lembaga pendidikan yang lingkungannya mendukung dan sesuai dengan kemampuan anak.

Mengenai tanggung jawab orang tua terhadap anak menurut Thamrin Nasution yaitu: Setiap orangtua perlu memberikan bimbingan pada anaknya dalam berumah tangga, hal ini sudah menjadi kewajiban dan tugas utama setiap orangtua yang bertanggung jawab terhadap masa depan anak - anaknya sendiri, dengan tidak adanya bimbingan diberikan

⁵³ Husain Mazhahiri, 1999, *Pintar Mendidik Anak, (Panduan Lengkap bagi Orang Tua, Guru, dan Masyarakat berdasarkan Ajaran Islam)*, PT. Lentera Basritama, Jakarta, hal. 240.

kepada anak, orangtua tidak bertanggung jawab terhadap keluarga yang di bawah asuhannya.⁵⁴

Maka dapat diuraikan peran dan fungsi orang tua dalam mendidik anak sebagaimana yang dijelaskan oleh Zakiah Daradjat sebagai berikut:

- 1) Memelihara dan membesarkan anak. Inilah prinsip paling sederhana dan merupakan dorongan alami untuk mempertahankan kelangsungan hidup manusia.
- 2) Melindungi dan menjamin kesamaan, baik jasmani maupun rohani, dari berbagai penyakit dan dari penyelewengan kehidupan dan dari tujuan hidup yang sesuai dengan falsafah hidup dan agama yang di anutnya.
- 3) Memberikan pengajaran dalam arti yang luas sehingga anak memperoleh peluang untuk memiliki pengetahuan dan kecakapan seluas dan setinggi mungkin yang dapat dicapainya.
- 4) Membahagiakan anak baik dunia maupun akhirat, sesuai dengan pandangan dan tujuan hidup muslim.⁵⁵

D. Tinjauan Tentang Anak Dibawah Umur

1. Pengertian Anak dibawah Umur

Menurut pengetahuan umum, yang diartikan dengan anak di bawah umur adalah seorang yang belum dewasa serta belum kawin. Pengertian dimaksud merupakan pengertian yang sering kali dijadikan pedoman

⁵⁴ Thamrin Nasution, 2004, *Pendidikan Remaja Dalam Keluarga, Cet I*, Maju Medan, Jakarta, hal. 7.

⁵⁵ Zakiah Daradjat, *Ibid*, hal. 38.

dalam mengkaji berbagai persoalan tentang anak. Dikemukakan oleh R.A. Kosnan anak - anak yaitu manusia muda dalam umur muda dalam jiwa dan perjalanan hidupnya karena mudah terpengaruh untuk keadaan sekitarnya.⁵⁶ Undang - Undang Nomor 16 tahun 2019 telah memberikan tiga kriteria usia, yang meliputi:

- 1) Usia syarat kawin yaitu apabila pria dan wanita sudah 19 tahun.
- 2) Usia ijin kawin dimana bagi mereka yang akan menikah dibawah usia 21 tahun harus ada ijin dari orang tua.
- 3) Usia dewasa yaitu 18 tahun atau telah kawin.

Beberapa negara sendiri memberi definisi seorang dikatakan sebagai anak atau dewasa dapat dilihat dari umur dan aktifitas kemampuan berfikirnya. Perbedaan pengertian anak pada setiap negara, dikarenakan perkembangan pola pikir dan pengaruh social pada setiap negara berbeda - beda. Aktifitas sosial dan budaya serta perekonomian negara sangat berpengaruh terhadap tingkat kedewasaan seorang anak. Pembatasan anak dari segi umur tidaklah selmanaya tepat, hal ini karena kondisi umur seorang jika dihubungkan dengan kedewasaan akan menjadi sesuatu yang bersifat semudan relatif. Kenyataanya ada anak yang dari segi umur dia telah dewasa, namun dari segi kemampuan masih terbatas.

⁵⁶ Koesnan R.A., 2005, *Susunan Pidana dalam Negara Sosialis Indonesia*, Sumur, Bandung, hal. 99.

Sejalan dengan pemahaman mengenai anak, maka masa kanak – kanak adalah suatu periode dimana manusia sedang mengalami perubahan karena proses perkembangan. Perkembangan dimengerti sebagai proses pertumbuhan biologis dan perkembangan kemampuan emosional psikologis serta kemampuan sosial menuju ke pematangan. Pemahaman terhadap masa kanak – kanak sebagai periode perkembangan yang paling cepat dan paling berpengaruh karena dalam perkembangan dimasa ini dapat berakibat jangka panjang atau tidak dapat diperbaiki lagi.⁵⁷

Anak dan masa kanak – kanak perlu diperhatikan karena alasan yang sangat mendasar. Anak adalah sebagai cikal – bakal dan modal budaya dan penerus bangsa. Suatu komunitas akan lenyap jika anak – anak usia dini tidak tumbuh dan berkembang. Tindakan yang mengakibatkan hal itu dipandang sebagai kejahatan hak – hak asasi manusia yang paling serius dan akan membawa konsekuensi yang sangat serius pula.

Anak mempunyai ciri dan karakteristik tersendiri, sehingga harus diberlakukan secara berbeda, memperhatikan hak – haknya, kelangsungan hidupnya kelak di masa depan, dan juga harus mempertimbangkan kepentingan terbaik bagi anak tersebut. Pasal 59 Undang – undang Nomor 23 tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak

⁵⁷ Wagiati Soetodjo, 2006, *Hukum Pidana Anak*, PT Refika Aditama, Bandung, hal. 28.

telah mengatur perlindungan khusus yang dapat diberikan terhadap anak yang berhadapan dengan Hukum.

2. Syarat Kecakapan Bertindak

Menurut hukum, semua orang dalam keadaan cakap (bewenang) bertindak, sehingga mereka dapat melakukan perbuatan hukum, termasuk membuat atau menandatangani suatu perjanjian, kecuali mereka yang diatur dalam undang - undang. Mereka yang dikecualikan ini disebut orang yang tidak cakap (tidak berwenang) melakukan suatu tindakan hukum, yaitu pihak - pihak sebagai berikut:

- 1) Anak yang belum dewasa.
- 2) Orang yang berada di bawah pengampuan.
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal - hal yang ditentukan undang - undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang - undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.
- 4) Orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu.

Jika salah satu atau kedua belah pihak dalam perjanjian ternyata tidak cakap berbuat, maka konsekuensi yuridisnya adalah sebagai berikut:

- 1) Jika perjanjian tersebut dibuat oleh anak di bawah umur (belum dewasa), maka perjanjian tersebut akan batal atas permintaan dari pihak anak yang belum dewasa tersebut, semata - mata karena alasan kebelum - dewasaannya tersebut. Lihat Pasal 1446 ayat (1) KUH Perdata *jo.* Pasal 1331 ayat (1) KUH Perdata.

2) Jika perjanjian dibuat oleh orang yang berada di bawah pengampuan, maka perjanjian tersebut batal atas permintaan dari orang yang berada di bawah pengampuan tersebut, dengan alasan semata - mata karena keberadaannya di bawah pengampuan tersebut.

3) Jika perjanjian tersebut dibuat oleh perempuan yang bersuami, maka perjanjian tersebut akan batal sekedar perjanjian tersebut dibuat dengan melampaui kekuasaannya.

Terhadap perjanjian yang dibuat oleh orang yang dilarang undang - undang untuk melakukan perbuatan tertentu, maka mereka dapat menuntut pembatalan perjanjian tersebut, kecuali jika ditentukan lain oleh undang - undang.

Perjanjian yang dibuat oleh orang - orang yang tidak cakap bertindak tersebut, yang kemudian dinyatakan batal, maka para pihak dalam perjanjian tersebut harus menempatkan perjanjian tersebut pada keadaan sebelum perjanjian dibuat, jadi perjanjian tersebut dianggap seolah - olah tidak ada.⁵⁸

Jadi, salah satu syarat agar suatu perjanjian sah, perjanjian tersebut haruslah dibuat oleh orang yang cakap berbuat berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata, antara lain dibuat oleh orang yang sudah dewasa. Berdasarkan Pasal 330 KUH Perdata, orang yang belum dewasa menurut

⁵⁸ Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. hal.

hukum adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak kawin sebelumnya. Oleh karena itu, apabila ditafsirkan secara terbalik, maka orang yang dianggap dewasa dan cakap berbuat menurut hukum adalah:

- 1) Sudah genap berumur 21 tahun.
- 2) Sudah kawin, meskipun belum genap 21 tahun.
- 3) Tidak berada di bawah pengampuan.

Akan tetapi, Undang – Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan menentukan bahwa umur dewasa seseorang adalah 18 tahun dan tentunya undang - undang ini berlaku untuk seluruh bangsa Indonesia, tanpa melihat gender, suku, rasa, agama, dan sebagainya.

E. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Dari Orangtua Kepada Anak Yang Masih Dibawah Umur Dalam Perspektif Islam

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

Kepemilikan harta benda dalam islam berbeda secara idiologis dengan sistem ekonomi liberal-kapitalistik yang memandang hak milik sebagai hak mutlak, setiap orang bebas untuk mencari, memiliki dan menggunakan benda miliknya menurut kemauannya sendiri secara bebas sehingga memberi ruang

yang bebas lahirnya praktek monopoli dan eksploitasi untuk menindas kelompok ekonomi lemah. Sedangkan sistem ekonomi komunisme tidak mengakui hak milik perorangan, karena semua harta benda dimiliki dan dikuasai oleh negara.⁵⁹ Islam berada di antara dua ekstrimitas ideologi besar yang memosisikan sebagai sistem ekonomi sintesis dengan mengedepankan prinsip moderatisme (*al-wasatiyat*).⁶⁰

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

Dalam hukum islam, penguasaan seseorang atas suatu benda yang belum ada pemilikinya melahirkan kepemilikan. Dengan demikian sifat kepemilikan berdasarkan cara ini adalah kepemilikan yang bersifat baru yang didasarkan pada sebab kepemilikan yang dihasilkan dari proses kerja. Hal ini berbeda dengan sebab kepemilikan yang bersifat verbal melalui transaksi seperti akad jual beli.⁶¹

⁵⁹ Garrick Small, *The Dimensions of Human and Proiperty Pacific Rim Property, Research Journal*, Volume 9, Nomor 3, Tahun 2003, hal. 3.

⁶⁰ Abdoel Hameed M. Bashir, 2002, *Property Rights, Institution and Economic development in islamic prespective*, humanomics, hal. 76.

⁶¹ Muhammad Abu Zahrah, 1996, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo, hal. 107.

Menurut Mustafa Ahmad al-Zarqa kepemilikan barang mubah⁶² ini biasa terjadi jika proses pemilikannya memenuhi dua syarat. Pertama, benda tersebut belum pernah dimiliki sebelumnya oleh seseorang. Dalam hal ini terdapat kaidah fiqih yaitu “barang siapa yang lebih dahulu menguasai barang mubah, makai adalah pemiliknya”. Kedua, ada niatan dari seseorang untuk memilikinya. Syarat perlunya niat ini di dasarkan juga pada kaidah fikih yaitu “bahwa perbuatan itu sangat tergantung pada niatnya”.⁶³

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

Hibah diambil dari kata “*hubuuburr riih*” artinya “*mururuhaa*” yang berarti perjalanan angin. Sedangkan hibah berdasarkan syari’at Islam adalah akad yang pokok persoalannya, pemberian harta milik orang lain di waktu masih hidup tanpa imbalan. Secara umum hibah mempunyai pengertian hal – hal yang meliputi:⁶⁴

- 1) Ibraa, yakni menghibahkan utang kepada yang berhutang.
- 2) Sedekah, yakni menghibahkan sesuatu dengan mengharapkan pahala di akhirat.
- 3) Hadiah, yakni pemberian yang menurut orang yang diberi itu untuk memberi imbalan.

⁶² Musatafa Ahmad al-zarqa, 1968, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut, hal.

⁶³ *Ibid*, hal. 244

⁶⁴ Sayyid Sabiq, 1987, *Fikih Sunnah 14*, PT. Al-Ma’arif, Bandung, hal. 417.

Dasar hukum hibah dalam Hukum Islam telah diatur dalam Al-Qur'an dan Hadist Rasulullah SAW yang mengartikan hibah ialah pemberian dari seseorang kepada orang lain.⁶⁵ Berdasarkan KHI dalam Pasal 171 mendefinisikan hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.

Hibah menurut pengertian bahasa adalah mutlak "pemberian" baik berupa harta benda maupun yang lainnya. Menurut Mazhab Hanafi secara ringkas diartikan bahwa hibah atau hadiah adalah kepemilikan dengan pemberian tanpa ada ganti rugi. Hibah diartikan sebagai umry adalah pemberian harta seumur hidup (dimana berasal dari kata umur). Selain itu, diartikan juga sebagai *ruqby* yang berarti penjagaan, pemanfaatan seumur hidup berasal dari kata (*Raqiba*). Hibah mempunyai arti akad yang pokok persoalannya pemberian harta milik seseorang kepada orang lain diwaktu dia hidup, tanpa adanya imbalan. Apabila seseorang memberikan hartanya kepada orang lain untuk dimanfaatkan tetapi tidak diberikan hak kepemilikan maka harta tersebut disebut *al'Alriyah* (pinjaman).

Menurut Mazhab Maaliki, hibah adalah memberikan suatu zat materi tanpa mengharap imbalan, dan hanya ingin menyenangkan orang yang diberinya tanpa mengharap imbalan dari Allah SWT. Hibah sama dengan hadiah dan apabila pemberian itu semata-mata untuk meminta ridha Allah SWT dan mengharapkan pahala maka dinamakan sedekah.⁶⁶

⁶⁵ M.Idris Ramulyo, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.116.

⁶⁶ *Ibid*, hal. 150.

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

Menurut Mazhab Syafi'i memberikan beberapa pengertian tentang pengertian khusus dan pengertian umum hibah sebagai berikut:⁶⁷

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

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

⁶⁷ *Ibid*, hal.152.

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

1) Ayat - ayat Al-Qur'an yang mengatur mengenai hibah, yaitu:

a. Surat Al-Baqarah ayat 177

لَيْسَ الْبِرَّ أَنْ تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ قِبَلَ الْمَشْرِقِ وَالْمَغْرِبِ وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنْ آمَنَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالْكِتَابِ وَالنَّبِيِّينَ وَآتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ وَابْنَ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّقَابِ وَأَقَامَ الصَّلَاةَ وَآتَى الزَّكَاةَ وَالْمُؤْتُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَاهَدُوا وَالصَّادِقِينَ فِي الْبَأْسَاءِ وَالضَّرَّاءِ وَحِينَ الْبَأْسِ أُولَئِكَ الَّذِينَ صَدَقُوا وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُتَّقُونَ

artinya “Bukanlah menghadapkan wajah kalian kearah timur dan barat itu suatu kebajikan. Akan tetapi sesungguhnya kebajikan itu ialah beriman kepada Allah, hari kemudian, malaikat - malaikat, kitab - kitab, nabi - nabi, dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya”.⁶⁸

b. Surat Al-Baqarah ayat 262

الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ ثُمَّ لَا يُتْبِعُونَ مَا أَنْفَقُوا مَنًّا وَلَا أَذًى لَهُمْ أَجْرُهُمْ عِنْدَ رَبِّهِمْ وَلَا خَوْفٌ عَلَيْهِمْ وَلَا هُمْ يَحْزَنُونَ

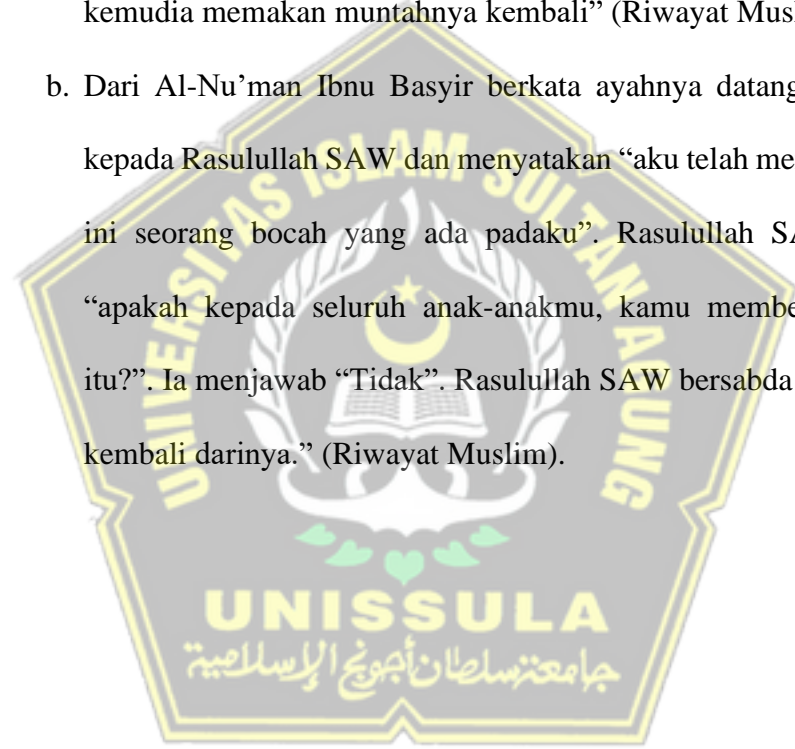
artinya “orang - orang yang menafkahkan hartanya dijalan Allah, kemudian mereka tidak mengiringi apa yang dinafkakhkannya itu dengan menyebut pemberiannya dan dengan tidak menyakiti (perasaan si penerima), mereka memperoleh pahala disisi Tuhan

⁶⁸ Q.S Al-Baqarah Ayat 177.

mereka. Tidak ada kekhawatiran terhadap mereka dan tidak (pula) mereka bersedih hati”.⁶⁹

2) Al-Hadist

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



⁶⁹ Q.S Al-Baqarah Ayat 262.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Dari Orang Tua Kepada Anaknya Yang Masih Dibawah Umur

Dalam kasus pemberian hibah kepada anak dibawah umur yang terjadi di Grobogan, bahwa ada sepasang suami istri, yang mempunyai 2 (dua) orang anak perempuan, yang pertama telah dewasa dan anak yang kedua masih berumur 17 tahun. Kedua orang tuanya memiliki sebidang tanah seluas 446 M² (empat ratus empat puluh empat enam meter persegi) di di Desa Pakis, Kecamatan Kradenan, Kabupaten Grobogan. Sertifikat tanah tersebut tercatat atas nama Legi. Namun atas inisiatif suami istri tersebut, tanah tersebut seluruhnya dihibahkan kepada anak keduanya.

Sedangkan peristiwa pengibahan tersebut dibuat dihadapan Moch. Farchan Ali Imron, Sarjana Hukum, Notaris&PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kabupaten Grobogan, didalam akta hibah itu ibunya yang mewakili atau yang menjadi wali bagi anaknya sebagai penerima hibah karena masih dibawah umur dan hal itu sesuai dengan kesepakatan bersama antara suami dan istri tersebut.⁷⁰

Dalam peristiwa ini jelas bahwa yang memberikan hibah adalah kedua orang tuanya, sedangkan penerima hibah adalah anak keduanya yang masih

⁷⁰ Wawancara dengan Notaris&PPAT Bapak Farhan Ali Imron, Notaris&PPAT di Grobogan, Pada tanggal 11 Juli 2024.

dibawah umur, dan yang menjadi wali adalah ibunya sendiri sesuai dengan kesepakatan bersama.

Pemberian hibah kepada anak yang masih dibawah umur berupa sebidang tanah di Desa Pakis, Kecamatan Kradenan, Kabupaten Grobogan dilakukan dengan akta otentik yang dibuat dihadapan Moch. Farchan Ali Imron, Sarjana Hukum, Notaris-PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Grobogan, pemberian ini dilakukan atas dasar inisiatif kedua orang tuanya saja.

Dalam pelaksanaan pemberian hibah tersebut kedua orang tuanya melakukannya dengan sepengetahuan (meminta persetujuan) pihak – pihak atau ahli waris dalam hal ini kakaknya. Pemberi hibah memberikan hartanya berupa benda tidak bergerak yaitu 1 (satu) bidang tanah.

Selain tersebut diatas, hibah pada dasarnya adalah pemberian yang tidak ada kaitannya dengan warisan kecuali kalau ternyata bahwa hibah itu akan mempengaruhi kepentingan dan hak - hak ahli waris. Dalam hal demikian, perlu ada batasan maksimal hibah, yaitu tidak melebihi sepertiga harta seseorang, selaras dengan batas wasiat yang tidak boleh melebihi sepertiga harta peninggalan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris&PPAT bapak Farhan Ali Imron, SH⁷¹ bahwa Orang tua melakukan perbuatan hibah kepada anaknya, karena anaknya masih dibawah umur dan dia belum bisa melakukan perbuatan hukum maka anaknya diwakili orang tuanya jadi harus ada perwalian, berarti

⁷¹ Wawancara dengan Notaris&PPAT Bapak Farhan Ali Imron, Notaris&PPAT di Grobogan, Pada tanggal 11 Juli 2024.

orang tua bertindak sebagai orang tua dan selaku wali dari anaknya yang masih dibawah umur yang belum bisa melakukan perbuatan hukum. Kemudian membuat akta hibah di PPAT, setelah syarat - syaratnya lengkap kemudian didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Yang sebelumnya didahului dengan pembayaran pajak, pengecekan sertifikat dan sebagainya.

Bapak Farhan Ali Imron, SH juga mengatakan bahwa Syarat pemberian hibah ntuk anak dibawah umur, Untuk tanah pekarangan bisa langsung dilakukan, untuk anak dibawah umur tidak bisa menerima pemberian tanah hibah berupa tanah sawah karena tanah sawah fungsinya untuk pengurusan atau penggarapan lahan sedangkan anak dibawah umur itu belum mampu jadi aturannya belum bisa menerima tanah hibah sawah, bisanya menerima tanah pekarangan.

Untuk syarat masuk ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk diproses balik nama sertifikatnya, syaratnya administrasinya: Akta kelahiran dari catatan sipil, kartu keluarga yang mencantumkan anak tersebut, KTP dan KK orang tua, KTP dan KK saudara kandung, Surat Pemberitahua Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB) tahun terbaru, Sertifikat asli Kalau misal orang tua punya Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) memakai NPWP (kalau tidak punya selama tanah itu nilainya tidak lebih dari 120 juta (untuk Kabupaten Grobogan) tidak memakai NPWP tidak apa - apa).

Selain syarat administrasi, ada beberapa syarat lagi:

- 1) Tanah harus dibagi, istilahnya untuk mengetahui tanah tersebut sudah bersertifikat apa belum. Pengambilan pakai *Global Positioning System*

(GPS) dan dicek di BPN (kalau tanah sudah bersertifikat nanti akan ketahuan disitu) kalau bagian yang belum dipakai orang lain itu tandanya sertifikatnya tidak ada masalah, apabila bagian ada hak milik oranglain berarti ada indikasi masalah. Pembagian itu tujuannya agar tahu sertifikatnya itu tumpuk dengan yang lain atau tidak jadi dipastikan satu tanah hanya ada satu sertifikat.

- 2) ZNT (Zona Nilai Tanah) nanti didaftarkan dulu ZNT untuk mengetahui nilai permeter untuk digunakan penghitungan PNBPN (pendapatan negara bukan pajak), jadi ZNT didaftarkan ke BPN prodaknya itu satu lembar kertas yang menunjukkan sertifikat itu permeternya harganya berapa. (kalau sudah tau harganya berapa dikalikan dengan luasnya lalu dibagi permil maka akan ketahuan pnbpnnya berapa) nanti yang menghitung dari BPN nya sendiri.
- 3) Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), untuk pajak BPHTB daerah divalidasi ke pemda untuk menentukan nilai pajak yang harus dibayar berapa, setelah BPHTB terbayar yang menentukan pemda, setelah itu khusus untuk hibah satu garis keturunan ke anak kandung bisa mengajukan SKB(surat keterangan bebas pajak). jadi kalau jual beli pihak pertama kena PPH, kalau hibah ke anak kandung tidak kena PPH nanti dapat surat SKB tetapi harus pengajuan ke kantor pajak blora (kalau di Kabupaten Grobogan).
- 4) Cek sertifikat

5) Tambahannya mungkin Penetapan perwalian yang dikeluarkan dari pengadilan.

Nanti kalau syaratnya sudah lengkap semua, baru bisa dilakukan penomoran akta, jadi hibah itu bisa dinomori setelah semua selesai. Setelah dinomori atau diberi nomor akta itu yang buat daftar proses balik nama di ATR BPN. Setelah Akta itu dibuat segera didaftarkan ke BPN waktunya sampai 7 hari setelah akta dibuat. Endingnya dari daftar ke BPN nanti hasilnya serifikatnya keluar balik nama atas nama penerima.

Sedangkan berdasarkan wawancara dengan Notaris&PPAT bapak Imron Chumaidi, S.Pd. SH., M.Kn⁷² bahwa jika anak tersebut masih dibawah umur dibuktikan dengan akta kelahiran. Jika anak tersebut dibawah 18 tahun berarti anak tersebut belum cakap berbuat hukum. Untuk bertindak menerima hak, harus diwakili oleh walinya (orang tuanya).

Jika penghibah pihak ketiga (kakek atau orang lain) diwakili orang tua (bapak atau ibu) selaku walinya dan harus ada surat perwalian. Surat perwalian dibuat dihadapan kepala desa. Dari desa membuat surat pernyataan hibah lalu baru dibuatkan akta hibah dari PPAT.

Syaratnya: Sertifikat asli, SPPT PBB tahun terakhir, KTP dan KK pemberi hibah, KTP dan KK (kalau tanahnya gono gini), KTP dan KK anak - anak untuk memberikan persetujuan, KTP dan KK penerima hibah (kalau belum punya ktp menggunakan kartu pelajar).

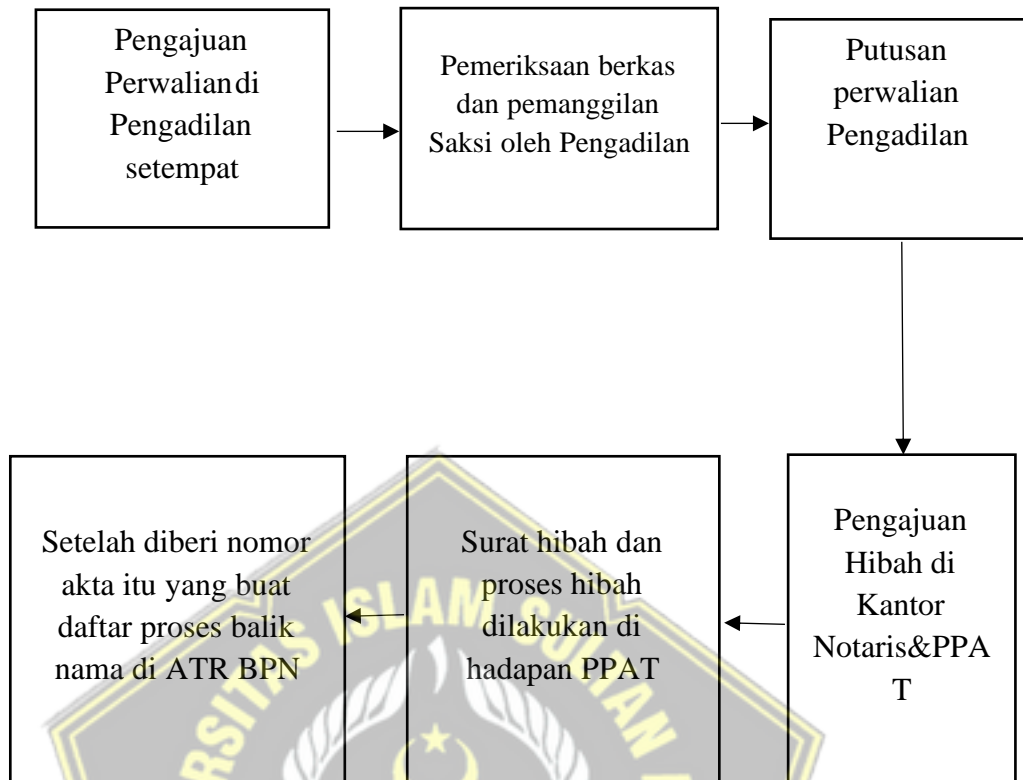
⁷² Wawancara dengan Notaris&PPAT Bapak Imron Chumaidi, Noatris&PPAT di Grobogan, Pada tanggal 09 Juli 2024.

Setelah datanya lengkap, diajukan untuk pajak BPHTB di kantor BPKAD (Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah) Kabupaten Grobogan. Setelah ditetapkan pajak atau BPHTBnya kemudian BPHTB dibayarkan atau disetor.

Berdasarkan penjelasan diatas penulis menarik kesimpulan bahwa orang tua yang melakukan perbuatan hibah kepada anaknya, karena anaknya masih dibawah umur dan dia belum bisa melakukan perbuatan hukum maka anaknya diwakili orang tuanya jadi harus ada perwalian, berarti orang tua bertindak sebagai orang tua dan selaku wali dari anaknya yang masih dibawah umur yang belum bisa melakukan perbuatan hukum.

Nanti kalau syaratnya sudah lengkap semua, baru bisa dilakukan penomoran akta, jadi hibah itu bisa dinomori setelah semua *clear*. Setelah diberi nomor akta itu yang buat daftar proses balik nama di ATR BPN. Setelah Akta itu dibuat segera didaftarkan ke BPN Endingnya dari daftar ke BPN nanti hasilnya serifikatnya keluar balik nama atas nama penerima.

Agar lebih jelas tentang pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui hibah dari orang tua kepada anaknya yang masih dibawah umur. Penulis sajikan dalam bentuk bagan atau skema sebagai berikut:



Masalah yang dapat timbul pada pelaksanaan pemberian hibah mengenai tata cara pemberiannya yang tidak sesuai dengan ketentuan, yaitu dalam KUH Perdata, bila obyek bendanya bergerak maka pemberiannya cukup dilakukan dengan penyerahan (*levering*) saja, akan tetapi bila obyeknya benda tetap maka pemberiannya harus dilakukan dengan menggunakan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, karena bila pemberian hibah benda tetap dilakukan tidak dihadapan Notaris maka pemberiannya menjadi batal.

Dalam pemberian hibah yang dilakukan baik secara lisan maupun tertulis harus di sebutkan dengan tegas dan jelas siapa - siapa saja yang akan menerima harta hibah tersebut, dan tidak boleh melebihi dari sepertiga harta yang ada. Dijelaskan dalam KUH Perdata, bahwa hibah tidak dibenarkan secara diam - diam, harus merupakan persetujuan yang nyata dan aktif dari

pihak - pihak penghibah dan penerima hibah, sekurang - kurangnya harus ada ikrar secara tegas dari penghibah.

Dalam pelaksanaan hibah, subyeknya harus orang yang sudah dewasa (cakap menurut hukum) sehingga ia dapat melakukan perbuatan hukum sendiri karena ia mempunyai hak dan kewajiban secara penuh, tetapi dalam hal ini subyek hukum penerima hibah adalah orang yang masih dibawah umur yang secara hukum belum cakap dalam melakukan perbuatan hukum, sehingga dalam melaksanakan perbuatan hukum harus diwakilkan atau ada wali yang mendampingi, jika tidak ada wali maka perbuatan hukum yang dilakukan anak dibawah umur dianggap tidak pernah ada sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1676 KUH Perdata.

B. Penyelesaian Apabila Pemberian Hibah Dari Orang Tua Kepada Anaknya Yang Masih Di Bawah Umur Dilakukan Tanpa Sepengetahuan Anak Atau Calon Ahli Waris Lainnya Sehingga Ahli Waris Yang Lain Melakukan Gugatan

Dalam kasus ini, yang terjadi adalah tata cara pemberian hibah, dimana cara tersebut dilakukan memang dihadapan PPAT-Notaris tetapi secara diam - diam yang mengakibatkan para ahli waris lain tidak mengetahui dan merasa dirugikan atas pemberian hibah tersebut, sehingga ahli waris lain merasa tidak dapat menerima tata cara yang dibuat oleh penghibah karena dilakukan tidak secara terang - terangan dan melebihi ketentuan dari sepertiga harta yang ada.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris&PPAT bapak Farhan Ali Imron, SH dan bapak Imron Chumaidi, S.Pd. SH., M.Kn⁷³ untuk menyelesaikan masalah tersebut, akta yang dibuat dihadapan PPAT-Notaris dengan adanya tuntutan dari ahli waris maka penyelesaiannya dengan dibuat akta pembatalan, bila harta yang dihibahkan belum balik nama atau belum mempunyai sertifikat yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Dalam hal ini apabila akta tersebut ingin diperbaharui maka harus melalui proses pembatalan terlebih dahulu dan dibuatkan akta pembatalan setelah itu baru kemudian dibuatkan akta hibah yang baru.

Tetapi bila akta tersebut sebelumnya sudah memiliki sertifikat dan sudah balik nama yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka prosedur pembatalannya menjadi sulit karena akta tersebut sudah masuk dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat sehingga bukan menjadi urusan PPAT-Notaris lagi, tetapi sudah menyangkut pihak pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan dimana obyek hibah itu berada. Jadi cara penyelesaiannya diserahkan melalui pengadilan setempat.

Seharusnya kalau membatalkan sertifikat yang sudah terdaftar sebaiknya ada ketetapan dari Pengadilan. Para ahli waris menurut Notaris, karena yang bersangkutan tidak cermat dalam melakukan pekerjaannya, tetapi Notaris menjelaskan kepada ahli waris bahwa pemberian hibah adalah kehendak yang bebas dari seseorang kepada orang lain dan Notaris hanya menjalankan

⁷³ Wawancara dengan Notaris&PPAT Bapak Farhan Ali Imro dan Bapak Imron Chumaidi, Pada tanggal 09 dan Juli 2024.

tugasnya tanpa mengetahui pihak lain yang dirugikan dalam proses pemberian hibah tersebut, sehingga seharusnya sebelum hibah dilaksanakan orang tua hendaknya bermusyawarah terlebih dahulu dengan para ahli waris yang lain dan dilakukan secara terbuka.

Dalam wawancara dengan Notaris&PPAT bapak Farhan Ali Imron, SH dan bapak Imron Chumaidi, S.Pd. SH., M.Kn, tentang pemberian hibah kepada anak dibawah umur dan mengenai penyelesaian masalah - masalah yang timbul maka beliau mengatakan bahwa, pada dasarnya seorang anak masih dibawah umur tidak dapat melakukan tindakan hukum sendiri, oleh karena itu jika mereka terlibat dalam sebuah transaksi seperti misalnya hibah, maka ia harus diwakili oleh orang tuanya atau wali yang ditunjuk oleh pengadilan.

Berdasarkan penjelasan diatas maka penulis menarik kesimpulan jika terjadi hibah ketika anak tersebut belum dewasa, biasanya terdapat dalam akta hibah bahwa balik nama surat - surat dan dilakukan jika anak tersebut telah dewasa, dan oleh karena itu segala kepentingan hukum anak tersebut menyangkut harta yang dihibahkan akan tetap diwakili oleh orang tuanya atau walinya.

Apabila hal ini dihubungkan oleh Kompilasi Hukum Islam, didalam ketentuannya diatur bahwa pemberian hibah tidak boleh melebihi dari jumlah sepertiga, seharusnya dalam kasus ini pemberi hibah tidak dapat memberikan harta hibah seluruhnya kepada anak dibawah umur melainkan hanya dapat memberikan sebanyak sepertiga dari harta yang ada, bila ketentuan ini

dilanggar maka upaya penyelesaiannya dengan cara pemberian hibah yang sudah diberikan oleh orang tua tersebut dapat ditarik kembali, karena semestinya harta hibah tersebut harus dibagikan kepada seluruh ahli waris yang berhak.

Jika ahli waris dalam hal ini anak dibawah umur yang didampingi oleh walinya sepakat melakukan perdamaian dalam pembagian harta hibah, maka dapat diberikan sesuai dengan bagiannya masing-masing dengan ketentuan yang ada, tetapi jika penerima hibah tidak ingin membagi harta hibahnya, maka tuntutan dapat di ajukan ke Pengadilan Agama bila mereka tunduk pada peraturan yang diatur dalam Komisi Hukum Islam.

Penulis sependapat dengan apa yang telah dilakukan oleh Bapak Farhan Ali Imro dan Bapak Imron Chumaidi selaku PPAT dan Notaris yang telah melaksanakan tugasnya melayani masyarakat dalam membuat Akta Hibah untuk anak dibawah umur dilakukan dengan cermat dan kehati-hatian sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, Undang - Undang Jabatan Notaris Nomor 30 tahun 2004, yang berbunyi: Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum.

Sehingga pada waktu penandatanganan akta hibah selain menghadirkan pemberi hibah dan penerima hibah harus hadir pula saudara kandung dari penerima hibah guna memberikan persetujuan, sehingga pelaksanaan pemberian hibah itu dilakukan dengan terang, hal ini dilakukan untuk menghindari agar dikemudian hari saudara kandung penerima hibah tidak

merasa dirugikan dan tidak akan melakukan gugatan karena sudah menyetujui orang tuanya menghibahkan sebidang tanah dan bangunan kepada saudaranya yang masih dibawah umur.

Karena obyek yang dihibahkan adalah benda tidak bergerak yaitu sebidang tanah dan bangunan maka Notaris yang membuat akta hibah tersebut bertindak selaku PPAT, dalam menjalankan jabatannya selaku PPAT walaupun tidak diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Tentang Jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, maka PPAT juga harus melakukan jabatannya dengan cermat dan hati-hati pula, hal ini untuk menjaga otentisitas dari akta yang dihasilkan, dalam hal ini akta hibah untuk anak dibawah umur.

Perkara hibah dalam Putusan Nomor 1786/Pdt.G/2017/PA.Pwd bahwa pada tanggal 20 Juli 2017 Penggugat melakukan gugatan kepada Tergugat di Pengadilan Agama Purwodadi. Kemudian, pada tanggal 10 Agustus 2017 dilaksanakan sidang pertama. Kemudian pada tanggal 31 Agustus 2017 dilaksanakan persidangan dan pembacaan putusan pengadilan, hakim mengabulkan gugatan para penggugat menyatakan menurut hukum bahwa penghibahan tanah sawah tidak sah menurut hukum. Menyatakan Akta Hibah yang di buat oleh Tergugat V adalah cacat dan tidak memiliki kekuatan hukum. Menetapkan menurut hukum Sertifikat Hak Milik adalah cacat dan tidak memiliki kekuatan hukum. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi

maupun verzet dari Tergugat. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.

Agar lebih jelas tentang Penyelesaian apabila pemberian hibah dari orang tua kepada anaknya yang masih di bawah umur dilakukan tanpa sepengetahuan anak atau ahli waris lainnya sehingga ahli waris yang lain melakukan gugatan. Penulis sajikan dalam bentuk bagan atau skema sebagai berikut:



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

- 1 Pelaksanaan pemberian hibah kepada orang yang belum dewasa atau anak dibawah umur yang berada dibawah perwalian atau kepada orang - orang yang terampu harus diterima si wali atau si pengampu, yang harus dikuasakan oleh pengadilan, sedangkan pelaksanaan hibah untuk anak dibawah umur yang berada dibawah kekuasaan orang tua cukup diwakili oleh salah satu orang tuanya, penghibahan untuk barang bergerak cukup dilakukan penyerahan langsung, sedangkan untuk penghibahan untuk benda tetap dalam hal ini sebidang tanah dan bangunan harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dibuatkan akta otentik, pelaksanaan hibah berdasarkan KUH Perdata harus dilakukan dengan ikrar yang jelas dan terang yang dalam penerimaannya dilakukan dengan diwakili oleh wali dari anak tersebut, dalam hal ini hak perwalian pada keluarga sedarah.
- 2 Penyelesaian masalah yang timbul, jika masalah itu disebabkan jumlah benda yang dihibahkan melebihi ketentuan yang berlaku, maka penyelesaiannya dengan cara dibuatkannya akta pembatalan oleh Notaris jika sertifikatnya belum balik nama, tetapi jika telah dilakukan balik nama maka penyelesaiannya di Pengadilan. Dan dalam hal ini melanggar ketentuan *Legitieme Portie* maka cara penyelesaiannya dengan cara adanya kesepakatan pihak-pihak yaitu dibagikan secara merata kepada ahli waris

lain dengan cara jual beli sehingga dalam sertifikatnya dicantumkan nama-nama para ahli waris yang berhak sehingga tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan. Tetapi jika masalah timbul disebabkan tidak terpenuhinya tata cara hibah maka penyelesaiannya adalah si ahli waris dapat mempertanyakan kepada PPAT tentang keabsahan akta tersebut, dalam hal ahli waris menyatakan untuk berdamai maka akta yang sudah ada dapat diperbaharui tetapi terlebih dahulu dilakukan pembatalan akta baru setelah itu dibuatkan akta baru dan penghibahannya dilakukan dengan ikrar yang tegas dan jelas. Dalam hal penghibahan dilakukan kepada anak dibawah umur maka penyerahan dilakukan dengan didampingi walinya dan dilakukan dengan terang.

B. Saran

- 1 Bagi PPAT seharusnya setiap orang tua yang akan memberikan hibah mempunyai sifat terbuka, agar dikemudian hari tidak terjadi kesalahpahaman yang dapat merugikan keluarga, dan PPAT-Notaris selaku Pejabat Umum hendaknya mempunyai sikap yang lebih cermat apabila seluruh syarat - syarat yang ada sudah terpenuhi atau belum janganlah bersikap terburu - buru tetapi harus melihat resiko dari pembuatan akta hibah tersebut.
- 2 Bagi Masyarakat seharusnya setiap pelaksanaan pemberian hibah khususnya terhadap anak dibawah umur harus didampingi orang tua atau wali dan saksi - saksi dari pihak keluarga yang lain agar pemberian hibah dapat menjadi jelas dan secara terbuka tidak dengan diam - diam.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Q.S Al-Baqarah Ayat 177.

Q.S Al-Baqarah Ayat 262.

B. Buku

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

Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta,

Ahmad Warson Munawwir, 1997, *Kamus Al-Munawwir Ara Indonesia Terlengkap*, Pustaka Progresif, Surabaya,

Atabih Ali, 2003, *Kamus Inggris Indonesia Arab*, Multi Karya Grafika, Yogyakarta,

Bambang Sanggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta,

Boedi Harsano, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta,

—————, 2003, *UUPA Bagian Pertama*, Kelompok Belajar ESA, Jakarta,

Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta,

C.S.T. Kansil, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta,

Effendi Perangin, 1990, *Mencegah Sengketa Tanah*, Cetakan Kedua, Rajawali, Jakarta,

- Husain Mazhahiri, 1999, *Pintar Mendidik Anak, (Panduan Lengkap bagi Orang Tua, Guru, dan Masyarakat berdasarkan Ajaran Islam)*, PT. Lentera Basritama, Jakarta,
- Jonaedi Efendi, Dkk, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Kencana, Jakarta,
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *hak - hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakarta,
- Khairuman Pasaribu, 2004, *Masalah-masalah Hak Atas Tanah*, Balai Pustaka, Jakarta,
- Koesnan R.A., 2005, *Susunan Pidana dalam Negara Sosialis Indonesia*, Sumur, Bandung,
- Mardiya Silalahi, 2000, *Silsilah keluarga*, Gema Insani. Jakarta,
- M.Idris Ramulyo, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Muh. Abdul Kadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Muhammad Abu Zahrah, 1996, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo,
- Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Musatafa Ahmad al-zarqa, 1968, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut,
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta,
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penelitian Hukum, dan Jurimentri*, Gahlia Indonesia, Jakarta,
- R. Subekti, 1994, *Pokok - Pokok Hukum Perdata*, PT. Internusa, Bandung,
- , 2006, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta,

Salsabila Rayhana, 2015, *Tinjauan Yuridis Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah (Studi Kasus Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor: 483/Pdt.P/2012/PN.Kds)*, Skripsi Hukum UNISSULA, Semarang,

Sarlito Wirawan Sarwono, 2000, *Teori - Teori Psikologi Sosial*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta,

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

Sri Lestari, 2013, *Psikologi Keluarga*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta,

Suheri, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Hibah Untuk Anak Dibawah Umur (Studi Pelaksanaan Hibah Untuk Anak di Bawah Umur di Kantor PPAT – Notaris Kota Tangerang) Tesis yang di publikasikan*, Universitas Diponegoro, Semarang,

Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta,

Thamrin Nasution, 2004, *Pendidikan Remaja Dalam Keluarga, Cet I*, Maju Medan, Jakarta,

Wagiati Soetodjo, 2006, *Hukum Pidana Anak*, PT Refika Aditama, Bandung,

Wahyu Suhendi, 2004, *Keluarga Modern Berkarakter*, Gramedia, Jakarta,

W.J.S Poerwadarminta, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Amirko,

Zakiah Daradjat, 2001, *Ilmu Pendidikan Islam Cet II*, Bumi Aksara, Jakarta,

C. Peraturan Perundang - undangan

Undang – Undang Dasar NKRI tahun 1945.

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.

Undang – Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan

Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021.

D. Jurnal

Budiarta Putu I Nyoman, Astiti Sri Ketut Ni Gusti, Akibat Hukum Perjanjian Pemberian Hibah Tanah Kepada Anak Angkat yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut KUH Perdata, Volume 4, Nomor 3, Tahun 2022, *Jurnal Analogi Hukum*,

Filbert Cristo Wattilete, Barzah Latupono, dan Novita Uktolseya, Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah, Volume 2 Nomor 6, Agustus 2022, *TATOHI Jurnal Ilmu Hukum*,

Firmansyah Bagus, Silviana Ana, dan Prasetyo Basuki Agung, Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Kepada Anak Tiri (Studi Kasus di Desa Kertosari Kecamatan Ulujami Kabupaten Pemasang, Jawa Tengah), Volume 6, Nomor 1, Tahun 2017, *Diponegoro Law Journal*,

Garrick Small, The Dimensions of Human and Property Pacific Rim Property, *Research Journal*, Volume 9, Nomor 3, Tahun 2003,

Irmayanti Sri, Pasamai Syamsuddin, Aswari Aan, Tinjauan Hukum Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Volume 1, Nomor 1, Agustus 2020, *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*,

Mardiyah, "Peran Orang Tua Dalam Pendidikan Agama Terhadap Pembentukan Kepribadian Anak", Volume 3, Nomor 2, tahun 2015, *Jurnal Kependidikan*,

Nugraha Asrimayasha Nazmina, Judiasih Dewi Sonny, Nurhayati Elis, Status Kedewasaan Anak Yang Melakukan Perkawinan Dibawah Umur Dalam Pembuatan Perjanjian Kawin Pada Praktik Kenotariatan Di Indonesia, Volume 4, Nomor 1, Desember 2020, *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum UNPAD*,

Patahudin Khair Miftahul, Muaja Stanly Harly, Turanga Durin Doortje, Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU NO.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok -Pokok Agraria, Volume 11, Nomor 1, Januari 2023, *Ejournal UNSRAT*,

Pramudito Afrizal Muhammad, Djayaputra Gunawan, Tinjauan Yuridis Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Hibah Ditinjau Berdasarkan Peraturan Perundang – Undang, Volume 6, Nomor 2, Desember 2023, *UNESA LAW REVIEW*,

Rahmadhani Azizah Nurlaili, Wahjuningati Edy, Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya, Volume 13, Nomor 1, Tahun 2004, *Judiciary Jurnal Hukum dan Keadilan*,

Susiono, Tinjauan Yuridis Normatif Pemberian Hibah dan Akibat Hukum Pembatalan Suatu Hibah Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) dan Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, Volume 5 Nomor 1, Tahun 2017, *Jurnal Independent*,

E. Website

Machdum Ilham, Pengertian Wasiat dan Hibah, 7 April 2013, <http://ilhammachdum.blogspot.com/2013/04/pengertian-wasiat-dan-hibah.html?m=1>, diakses pada tanggal 08 Juli 2024.

Pramesti Jata Ayu Tri, *Simak!2 Langkah Hibah Tanah dan Bangunan Ke Keluarga*, 22 Januari 2021, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/simak-2-langkah-hibah-tanah-dan-bangunan-ke-keluarga-lt51e582b1ad14c/>, diakses pada tanggal 10 Juli 2024.

Rochayatun Umi, Hibah, 13 Januari 2014, <http://umirochayatun.blogspot.com/2014/01/hibah.html?m=1>, diakses pada tanggal 08 Juli 2024.