

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu aset negara bangsa yang sangat fundamental, karena negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Bangsa dan masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat vital, karena tanah dinilai sebagai faktor utama dalam peningkatan produktivitas ekonomi. Dalam terminologi asing tanah disebut juga dengan *land*, *soil* (Inggris), *adama* (Semit) dan dalam beberapa terminologi daerah disebut dengan *siti*, *bhumi*, *lemah* (Jawa); *palemah* (Bali); *taneuh*, *leumah* (Sunda); *petak*, *bumi* (Dayak); *rai* (Tetum).

Perbedaan istilah tersebut terjadi bukan sekedar karena adanya perbedaan bahasa, namun lebih dari itu yakni karena perbedaan pemaknaan tanah oleh manusia yang menguasai atau menggunakannya. Sebutan tanah dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam pengertian hukum, tanah telah diberi batasan resmi. Tanah adalah permukaan bumi sebagaimana dalam Pasal 4 UUPA bahwa, atas dasar hak menguasai dari negara...ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang...

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu

permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, yaitu untuk digunakan atau dimanfaatkan. Sehingga diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut dalam UUPA tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu hak-hak atas tanah bukan hanya memberi wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, melainkan juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperlukan hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.²

Apabila ditinjau dalam perspektif filsafat, maka tanah mempunyai hubungan yang sangat fundamental dengan manusia. Di dalam istilah agama, manusia dari Allah dan akan kembali kepada Allah kepada dasarnya yaitu tanah. Karena sesuai dengan asal proses penciptaan manusia adalah berasal dari tanah, maka akhir

¹ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Bagian Pertama, Jilid I. Djambatan, Jakarta, 2003, hal 18.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2003, hal 87.

hidupnya akan kembali pada tanah dari tanah kembali ke tanah. Dengan demikian bahwa hubungan antara manusia dan atau masyarakat dengan tanah ini bersifat abadi.³

Dalam hukum adat, tanah mempunyai arti religius magis dengan konsepsi komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Konsepsi dalam hukum adat tersebut dituangkan dalam UUPA, artinya dalam hukum tanah nasional seluruh permukaan bumi adalah tanah bersama rakyat Indonesia, namun dimungkinkan bagian dari tanah bersama itu dikuasai secara individual dengan hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Dengan demikian, maka makna tanah bagi manusia tidak terbantahkan. Ia tidak hanya memberi fungsi ekonomis, politis, namun juga *cultural*, kehormatan, identitas dan harga diri. Tanah tidak semata-mata berarti benda dalam arti fisiknya, namun di atasnya dibangun ruang sosial, berbagai hubungan dijalin, persaingan terjadi, penguasaan dominan dan politik dikontestasikan.

Hak atas tanah menjadi pemicu dan penyebab, pembentuk dan pengendali perubahan ditengah-tengah masyarakat. Menurut Syahyuti, tanah merupakan sumber agraria yang mengandung 2 (dua) aspek utama yaitu: aspek kepemilikan

³ Dapat dikatakan bahwa sumber ekonomi dan sekaligus sumber politik didalam masyarakat adalah tanah, dalam pengertian yang luas termasuk turun-turunan pemanfaatannya. Dalam *National Land Code Malaysia* (1965) dan *Land Titles Act Singapura* (1993) tanah disebut *land* dan juga sebagai permukaan bumi, tetapi diperluas hingga meliputi juga hak atas tubuh bumi di bawah dan ruang udara di atasnya dalam batas-batas keperluan yang wajar, jadi ada persamaan hakiki dengan pengertian tanah dalam arti yuridis dalam UUPA. Lihat Joyo Winoto, *Laporan Seminar Nasional "Penataan Ulang Kelola Sumber Daya Agraria Sebagai Upaya Peningkatan Kualitas Daya Dukung Lingkungan dan Kemakmuran Rakyat*, Universitas Jember, 16 April 2006, hal. 8.

dan penguasaan, serta aspek penggunaan dan pemanfaatan.⁴ Secara hakiki, makna dan posisi strategis tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak saja mengandung aspek fisik, tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya, politik, pertahanan-keamanan dan aspek hukum.⁵

Menyadari begitu pentingnya manfaat tanah bagi manusia, tidak sedikit sengketa atau konflik di masyarakat yang disebabkan oleh tanah, meskipun bentuk dan identitasnya berbeda-beda. Beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah antara lain, ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, pembangunan dan pemanfaatan tanah; tanah terlantar dan resesi ekonomi, pluralisme hukum tanah dimasa kolonial, persepsi dan kesadaran hukum masyarakat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah; inkonsistensi kebijakan pemerintah dalam penyelesaian masalah; reformasi; kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah; sistem peradilan; lemahnya sistem administrasi pertanahan; tidak terurusnya tanah-tanah aset instansi pemerintah.

Sengketa atau konflik atas tanah dapat bermunculan setiap saat dan kepada siapa saja, termasuk di kalangan keluarga. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 9 ayat (2) menyatakan bahwa :

Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta

⁴ Syahyuti, *Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*, Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi, Vol 24 No. 2 Juli 2006, hal 14.

⁵ Heru Nugroho, menyebutkan tanah bagi masyarakat memiliki makna multidimensional: a. Dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. b. Secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. c. Sebagai budaya yang dapat menentukan tinggi rendahnya status social pemilikinya. d. Tanah bermakna sacral karena berurusan dengan warisan dan masalah-masalah transedental. Lihat Heru Nugroho, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2002, hal.99.

untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Inimenunjukkan adanya hak untuk memperoleh suatu tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarga. Hak atas tanah dapat diartikan sebagai hak yang memberi wewenang kepada subyek dan hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan:

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Selanjutnya untuk memperoleh kepastian hukum, maka hak atas tanah perlu didaftarkan, seperti yang dinyatakan dalam ketentuan Pasal 19, 23, 32, 38 UUPA *jo.* PP.No. 24 Tahun 1997 bahwa pemerintah beserta para pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkan tanahnya pada Badan Pertanahan Nasional agar memperoleh alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang disebut sertifikat.⁶

Sertipikat tanah memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Pemilik tanah dengan alat bukti yang kuat dan dengan status yang jelas akan memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum, sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya.

Apabila pada suatu saat tanah tersebut terjadi peralihan pemilikannya, berarti terjadi peralihan hak atas tanah, dimana secara yuridis terdapat perbedaan

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Bandung, 1999, hal.16.

pengertian antara peralihan dengan pemindahan hak atastanah. Dalam peralihan hak atas tanah terdapat dua unsur yaitu:

1. Pemilik tanah mengalihkan secara sengaja kepada pihak lain.

Contoh pada jual beli tanah, hibah, tukar-menukar, lelang dan sebagainya. Dalam hal pemilik tanah mengalihkan dengan sengaja inilah yang disebut dengan pemindahan hak atas tanah,

2. Tanah itu beralih artinya tanah itu beralih dari seseorang kepada orang lain secara hukum atau tidak ada kesengajaan.

Contoh jika pemilik tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum otomatis beralih kepada ahli warisnya.

Jadi dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah meliputi pemindahan hak atas tanah. Namun dalam praktek sering kita jumpai fakta bahwa masyarakat umum menyamakan pengertian peralihan dengan pemindahan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena dua hal, yaitu pewarisan tanpawasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Dengan perkataan lain dapat dinyatakan bahwa seseorang dapat memperoleh bagian dari harta warisan dengan 2 (dua) cara, yaitu⁷ :

1. Berdasarkan undang-undang atau *wettelijk erfrech* atau disebut juga *ab intestato*, yaitu ahli waris yang mendapatkan bagian warisan karena hubungan darah atau kekeluargaan yang berdasarkan pada keturunan.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 333.

2. Berdasarkan testament atau wasiat, disebut *testamentair erfrech*, yaitu seseorang yang mendapatkan bagian harta warisan karena ditunjuk atau ditetapkan dalam suatu wasiat.

Dalam hukum perdata barat apabila pemegang hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut (karena adanya peristiwa hukum) beralih kepada ahli warisnya, yaitu orang-orang atau keturunan dari orang yang meninggal tersebut berhak menerima dan menggantikan segala hak dan kewajiban dari orang yang meninggal tersebut.

Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, berarti hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Adapun bentuk pemindahannya adalah sebagai berikut:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemberian menurut hukum adat
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, dan
6. Hibah wasiat atau *legaat*

Perbuatan-perbuatan hukum tersebut kecuali hibah wasiat, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah berupa hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, memberikan atau menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.⁸

Menurut ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, antara lain menyebutkan bahwa hibah harus diadakan antara orang yang masih hidup dan harus dilakukan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Jika seseorang sewaktu hidupnya telah mengadakan ketentuan tentang harta kekayaannya, maka hal itu harus dimuat dalam surat wasiat. Menurut Pasal 875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, wasiat atau *testament* adalah suatu akta yang memuat pernyataan seorang tentang apa yang dikehendakinya setelah ia meninggal dunia, dan yang olehnya dapat ditarik kembali.

Sedangkan menurut hukum adat, wasiat atau yang disebut dengan *wekas* atau *weling* adalah suatu ketetapan dari pewaris atas kemauannya tentang harta yang ditinggalkannya untuk dikeluarkan sesudah ia meninggal sebagian untuk keperluan orang-orang atau badan-badan yang ditunjuknya disertai dengan pesan-pesan untuk dan kepada ahli warisnya.⁹

⁸ Ali Afandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Bina Aksara, Jakarta, hal.14.

⁹ Dalam hukum adat di Jawa, yang banyak dilakukan oleh sebagian besar masyarakat apabila seorang anak sudah berumah tangga dan akan mendirikan kehidupan rumah tangga sendiri, terpisah dari orang tuanya, kepadanya diberikan barang-barang untuk modal hidupnya. Kelak barang-barang pemberian tersebut akan diperhitungkan sebagai warisan, maka sepeninggal orang tua nya, anak yang pernah menerima pemberian barang tersebut tidak berhak menerima warisan

Wasiat dapat berisi apa yang dinamakan suatu *erfstelling*, yaitu penunjukan seseorang atau beberapa orang menjadi ahli waris yang akan mendapatkan seluruh atau sebagian dari warisan. Orang yang ditunjuk itu yaitu ahli waris menurut wasiat adalah sama halnya dengan ahli waris menurut undang-undang, ia memperoleh segala hak dan kewajiban si meninggal.

Suatu wasiat, juga dapat berisi suatu "*legaat*" yaitu suatu pemberian kepada seseorang, berupa satu atau beberapa benda tertentu. *Legaat* ini disebut juga hibah wasiat, yang harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan seorang notaris. Instrumen hibah wasiat menghendaki bahwa hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemberi wasiat meninggal dunia. Penerima wasiat dapat melaksanakan hibah wasiat tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuatnya, untuk didaftarkan peralihannya ke atas nama penerima wasiat di Kantor Pertanahan dimana hak atas tanah tersebut berada.

Dengan demikian maka baik hibah ataupun wasiat merupakan salah satu aspek yang sudah diatur dalam sistem hukum nasional, baik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun dalam Kompilasi Hukum Islam. Sebagai upaya

lagi. Secara mendasar memang ada perbedaan antara hibah dan warisan, namun praktik sebagian besar masyarakat seolah tidak mengenal perbedaan prinsip tersebut. Ada kesan dari masyarakat untuk memudahkan pembagian dan menghindari konflik dalam keluarga, maka harta pusaka di bagi ketika pewaris masih hidup.

Oleh karena itu, hibah sebagai pemberian yang dilaksanakan pada saat pewaris dan ahli waris masih dalam keadaan hidup, dapat dijadikan sebagai salah satu solusi untuk memecahkan problematika hukum kewarisan islam saat ini. Pada saat ahli waris non muslim tidak dapat mewarisi harta pewaris muslim, maka dengan konsep hibah wasiat ia dapat mendapatkan bagian harta pusaka dan pada saat dalam konsep *faraid* seorang ahli waris perempuan menginginkan untuk diposisikan sama halnya seperti ahli waris laki-laki, maka dengan konsep hibah atau hibah wasiat ia bisa mendapatkan sesuai dengan keinginan masing-masing pihak. Begitu pula pada saat anak angkat yang terhalang untuk mendapatkan harta pusaka dari orang tua angkatnya, maka dengan hibah dan atau hibah wasiat ia bisa mendapatkan sesuai dengan keinginan para pihak. Lihat. *Ahmad Azhar Basyir, Hukum Waris Islam*, UII Press, Yogyakarta, 1980, hal.20.

untuk memenuhi kebutuhan dalam kedua materi hukum tersebut, hibah dan wasiat merupakan aspek yang diatur di dalamnya. Namun demikian, hibah berbeda dengan wasiat, karena hibah merupakan suatu transaksi tanpa mengharap imbalan dan dilakukan ketika pemberi hibah masih hidup dan berlaku sejak yang bersangkutan menunaikan hibahnya. Sedangkan wasiat sebagai salah satu jalan pemilikan terhadap benda yang disandarkan kepada sesudah meninggalnya si pewasiat dengan jalan *tabarru'* (baca; kebaikan tanpa imbalan). Wasiat berlaku setelah pemberi wasiat meninggal dunia.

Dengan demikian, wasiat adalah suatu bentuk perjanjian yang pelaksanaannya boleh ditangguhkan, berbeda dengan hibah, di mana pemberlakuannya sejak terjadinya transaksi. Memperhatikan kondisi tersebut, maka banyak masyarakat di Kabupaten Kendal yang memiliki inisiatif untuk melakukan pembagian terlebih dahulu terhadap harta kekayaan yang dimiliki kepada keluarganya, melalui mekanisme hibah wasiat.

Pembagian ini dilakukan dengan alasan untuk menghindari perpecahan di antara keluarganya berkenaan dengan pembagian harta warisan sekaligus mewujudkan rasa keadilan terhadap pembagian harta kekayaannya. Pengaturan harta dalam pembagian harta melalui hibah wasiat ini dilakukan terhadap keseluruhan atau sebagian besar harta kekayaannya, jika ada yang tersisa hanya sebagian kecil saja yang akan dibagi berdasarkan sistem waris dalam Islam.

Mengingat sering terjadi dalam masyarakat tindakan perorangan yang cenderung memudahkan dalam memperlakukan harta ke dalam mekanisme hibah wasiat ini, dengan tanpa memperdulikan mekanisme dan prosedur (tanpa segera

melakukan pendaftaran ke pejabat terkait Notaris dan PPAT). Padahal, salah satu dari tujuan dilakukannya pendaftaran hibah dan wasiat adalah tercapainya kepastian hukum, sehingga para pihak di kemudian hari terhindar dari konflik terhadap harta pusaka peninggalan orang tua.

Walaupun sudah banyak tulisan atau hasil penelitian yang membahas tentang hibah wasiat baik dari tinjauan aplikasi maupun konsep instrumen hukumnya, namun penulis beranggapan bahwa pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat di Kabupaten Kendal memiliki keunikan, karena selain konsep hibah dan waris adat yang masih kuat dipraktikkan, konsep hukum islam dalam pembagian harta pusaka juga banyak dipraktikkan. Dengan demikian kiranya menjadi penting untuk mengetengahkan satu objek penelitian dalam perspektif yang berbeda. Sehubungan dengan itu, penulis ingin mengetahui lebih lanjut tentang **Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Oleh Pelaksana Wasiat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.**

B. Rumusan Masalah

Untuk mempermudah memperoleh gambaran yang jelas dan agar lebih terarah dalam pembahasan materi yang akan dibahas dalam tesis ini, penulis memandang perlu untuk menyusun permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah dasar-dasar hukum pendaftaran dan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan hibah wasiat?

2. Bagaimana pendaftaran dan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan hibah wasiat di Kabupaten Kendal?
3. Bagaimana praktik, kendala dan solusi dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat di Kabupaten Kendal?

C. Tujuan penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui dasar-dasar hukum pendaftaran dan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan hibah wasiat;
- b. Mengetahui pendaftaran dan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan hibah wasiat di Kabupaten Kendal;
- c. Mengetahui praktik dan kendala dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat di Kabupaten Kendal.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang dimaksud ada dua, yakni:

- a. Manfaat teoretis

Secara teoretis penelitian ini akan memberikan gambaran tentang pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan hibah wasiat di Kabupaten Kendal, berikut prosedur pelaksanaan yang menjadi dasar hukum, maupun praktik serta kendalanya.

b. Manfaat Praktis

Adapun secara praktis, penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan bagi para akademisi maupun praktisi seperti Notaris, PPAT dan pihak-pihak yang terkait dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah (Kantor BPN) terhadap pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat.

E. Kerangka Konseptual

1. Hibah dan Wasiat Menurut Kompilasi Hukum Islam

Hibah dan wasiat merupakan perbuatan hukum yang mempunyai arti dan peristiwa yang berbeda dan apabila diamati secara sekilas nampaknya merupakan suatu peristiwa hukum yang biasa-biasa saja, apabila dilihat dari perbuatan hukum dan peristiwanya itu sendiri. Meskipun terkesan sepele namun apabila pelaksanaannya tidak dilakukan dengan cara-cara yang benar dan untuk menguatkan atau sebagai bukti tentang peristiwa hukum yang sepele tadi, maka akan menimbulkan rangkaian persoalan hukum yang berkepanjangan.

Dalam Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dan Kompilasi Hukum Islam (KHI), kata wasiat disebut lebih dahulu dari kata hibah, tetapi di dalam kitab-kitab fiqih dan KUH Perdata hukum hibah lebih dahulu dibahas, baru kemudian wasiat. Tidak prinsip memang antara yang lebih dahulu disebut atau dibahas antara hukum hibah dan hukum wakaf, namun sistematika pembahasan terhadap materi tersebut dalam hukum hibah dan hukum wakaf dimulai terlebih

dahulu membahas hibah, perbuatan hukum yang berlakunya setelah kematian pemberi wasiat. Hibah dan wasiat berdasarkan hukum Islam dalam konteks kompetensi absolut Badan-badan Peradilan di Indonesia adalah kewenangan Peradilan Agama Pasal 49 ayat(1) UUPA, sedang hibah dan wasiat di dalam Kompilasi Hukum Islam merupakan pedoman bagi hakim Pengadilan Agama khususnya untuk menyelesaikan masalah-masalah berkenaan bidang hukum yang terdapat didalamnya.

Menurut Kompilasi Hukum Islam Pasal 171 huruf (g) dikatakan hibah adalah pemberian sesuatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Selanjutnya Menurut Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam pada ayat (1) menyatakan bahwa orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya $\frac{1}{3}$ harta bendanya kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi untuk dimiliki. Selanjutnya pada ayat (2) menyatakan harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak dari penghibah. Dengan demikian apabila seseorang yang menghibahkan harta yang bukan merupakan haknya, maka hibahnya menjadi batal.

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat dikatakan bahwa setiap orang boleh memberi atau menerima hibah, kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap untuk itu. Selain itu, unsur kerelaan dalam melakukan perbuatan hukum tanpa adanya paksaan dari pihak lain merupakan unsur yang harus ada dalam pelaksanaan hibah.

Selanjutnya menurut Pasal 211 Kompilasi Hukum Islam menyatakan bahwa hibah dari orang tua dapat diperhitungkan sebagai warisan. Sehubungan fungsi hibah sebagai fungsi sosial yang dapat diberikan kepada siapa saja tanpa memandang ras, agama dan golongan, maka hibah dapat dijadikan sebagai solusi untuk memecahkan masalah hukum waris dewasa ini. Pasal 212 Kompilasi Hukum Islam menyatakan, hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah dari orang tua kepada anaknya.

Hibah dan wasiat yang dirumuskan dalam pasal demi pasal Kompilasi Hukum Islam tidak lepas dari kitab-kitab fiqih dan justru memang bersumber dari al-Quran, hadist dan kitab-kitab fiqih. Dalam tulisan ini penulis ingin mengaitkan materi Kompilasi Hukum Islam dengan kajian fiqih, karena hibah dan wasiat yang dimuat dalam Kompilasi Hukum Indonesia bukanlah suatu ketentuan yang final dan telah mencakup permasalahan hibah dan wasiat secara menyeluruh.

Disebutkan dalam Inpres, bahwa Kompilasi Hukum Indonesia merupakan pedoman yang mengisyaratkan patokan umum yang memerlukan perkembangan dan pengkajian lebih lanjut yang tidak lain pengembangannya merujuk pada kajian fiqih, karena dalam kitab fiqih dijelaskan latar belakang dan lahirnya pendapat ulama fiqih terhadap obyek yang dikaji dan segala kemungkinan yang akan timbul, sehingga dengan merujuk kepada kitab-kitab fiqih merupakan dasar untuk mengembangkan dan menafsirkan lebih lanjut hasil kajian yang sudah ada.

Disamping itu sudah menjadi kodrat, bahwa hukum yang dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan, termasuk dalam hal ini Kompilasi Hukum Indonesia tidak menampung permasalahan hukum yang timbul dalam kehidupan

manusia, yang senantiasa berubah dengan membaaur permasalahan yang baru, apalagi hibah dan wasiat yang belum diatur dalam Kompilasi Hukum Indonesia hanya terdiri beberapa pasal yang tidak menutup kemungkinan permasalahan hukum di bidang hibah dan wasiat belum diatur yang memerlukan penafsiran hukum dalam penerapannya. Hampir setiap hukum yang diatur dalam peraturan prundang-undangan tidak mampu menampung permasalahan hukum yang berakselerasi dengan perkembangan masyarakat.

Wajarlah kalau dikatakan hukum berjalan tertatih-tatih dibelakang perkembangan zaman, karena hukum tidak mampu mengantisipasi perkembangan yang terjadi dalam kehidupan manusia. Bagaimanapun lengkapnya suatu kitab hukum, tidak mampu mengantisipasi persoalan hukum yang timbul dalam kehidupan masyarakat. Adalah suatu kodrat, bahwa kehidupan dan perilaku pergaulan manusia secara kontinyu mengalami perubahan. Para ahli ilmu sosial mengajarkan, bahwa sesungguhnya tidak ada masyarakat yang statis, tidak bergerak, melainkan yang ada adalah masyarakat manusia yang secara terus menerus mengalami perubahan. Hanya saja gerak perubahan dari masyarakat yang lain, ada yang cepat, tetapi ada pula yang lambat.

Hal ini merupakan ciri dari kehidupan masyarakat, W. Fridmann yang kutip oleh Teuku Muhammad Radhi, SH. Mengatakan bahwa, tempo dari perubahan-perubahan sosial pada zaman ini telah berakselerasi pada titik dimana asumsi-

asumsi pada hari ini mungkin tidak berlaku dalam beberapa tahun yang akan datang¹⁰.

2. Hibah dan Wasiat Menurut KUH Perdata

Adapun tulisan ini menyisipkan pembahasan hibah dan wasiat dalam KUH Perdata dan hukum islam dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang ketentuan yang terdapat dalam hukum Islam dengan ketentuan yang diatur dalam KUH Perdata, sebab wasiat dan hibah yang diatur dalam KUH Perdata tidak lepas dari pengaruh hukum Islam. Meskipun atas pengaruh hukum Islam, tetapi berbeda nilai idielnya dengan hukum islam, karena dalam KUH Perdata hibah dan wasiat digolongkan perjanjian cuma-cuma yang tidak mengandung unsur kasih sayang dan tolong menolong. sedangkan dalam hal Islam perbuatan hukumnya dilihat dari kamul khomsah pada dasarnya sunnah (Al-Baqoroh ayat 177 dan 180). Hibah dalam KUH Perdata merupakan bagian dari hukum perjanjian dan digolongkan perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu diwaktu hidupnya

Pada dasarnya suatu perjanjian adalah bersifat timbal balik, seseorang menyanggupi memenuhi prestasi disebabkan dia akan menerima kontra prestasi dari pihak lain. Meskipun hibah termasuk hukum perjanjian cuma-cuma, karena hanya ada prestasi dari satu pihak saja (penghibah), sedangkan penerima hibah tidak ada kewajiban untuk memberikan kontra prestasi kepada penghibah. Dikatakan diwaktu hidupnya untuk membedakan hibah dengan testamen atau hibah antara suami istri dalam Islam diperbolehkan. Hibah dalam KUH perdata

¹⁰ Ibnu Kholdun (1332-1440) mengatakan, bahwa keadaan umat manusia, adat kebiasaan dan peradabannya tidaklah pada suatu gerak dan khittoh yang tetap, melainkan berubah dan berbedabeda sesuai dengan perubahan zaman dan tempat, maka keadaan ini terjadi pula pada dunia dan negara. Sungguh sunnatullah berlaku pada hamba-hambaNya Dalam Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1986, hal. 15

tidak boleh ditarik kembali, sedang dalam islam dapat ditarik kembali, khusus hibah orangtua kandung kepada anak kandungnya. Hibah dan Wasiat dalam KUH Perdata (BW) Materi hukum tentang hibah dan wasiat dalam KUH Perdata sendiri bukan diambil dari *codex justinianus carpus juris civilis* yang menurut para sejarah sebagai sumber hukum modern dan bukan pula hibah dan wasiat diambil dari kitab undang-undang hasil imajinasi *napoleon* yang dimuat dalam *codex napoleon* yang merupakan asal usul KUH perdata (BW), tetapi *codex napoleon* justru ide dasarnya ditransformasikan dari kitab fiqih karya imam Asy-Syarkowi yang kemudian dalam aplikasinya terdapat perbedaan yang mendasar antara hibah dan wasiat dalam KUH Perdata dengan hibah dan wasiat dalam hukum Islam.

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1666 menyatakan bahwa, hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Penghibahan termasuk perjanjian sepihak, dimana hanya satu pihak saja yang mempunyai kewajiban atas perjanjian ini, yaitu si penghibah, sedangkan pihak yang menerima hibah sama sekali tidak mempunyai kewajiban.

Penghibahan dapat digolongkan kepada perjanjian “dengan cuma-cuma” (*om nict*) dimana perkataan “dengan cuma-cuma” itu ditujukan pada hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedang pihak yang lainnya tidak usah memberikan kontra-prestasi sebagai imbalan. Perjanjian yang demikian juga dinamakan “sepihak” (*unilateral*) sebagai lawan dari perjanjian “bertimbang-balik” (*bilateral*).

Perjanjian yang banyak tentunya adalah bertimbal-balik, karena yang lazim adalah bahwa orang yang menyanggupi suatu prestasi karena ia akan menerima suatu kontra-prestasi.¹¹

Perkataan “diwaktu-hidupnya” si penghibah, dapat diartikan untuk membedakan si penghibah itu dari pemberian-pemberian yang dilakukan dalam suatu *testament* (surat wasiat), yang baru akan mempunyai kekuatan dan berlaku sesudah si pemberi meninggal dan setiap waktu selama si pemberi itu masih hidup, dapat dirubah atau ditarik kembali olehnya. Pemberian dalam *testament* itu dalam B.W. dinamakan dengan *legaat* (hibah wasiat) yang diatur dalam Hukum Waris, sedangkan penghibahan ini adalah suatu perjanjian. Karena penghibahan menurut B.W. itu adalah suatu perjanjian, maka sudah dengan sendirinya ia tidak boleh ditarik kembali secara sepihak oleh si penghibah.¹²

3. Hibah dan Wasiat Menurut Hukum Adat

Dalam hukum adat, yang dimaksud dengan hibah adalah harta kekayaan seseorang yang dibagi-bagikannya diantara anak-anaknya pada waktu ia masih hidup. Penghibahan itu sering terjadi ketika anak-anak mulai berdiri sendiri atau ketika anak-anak mereka mulai menikah dan membentuk keluarga sendiri. Penghibahan itu dilakukan ketika si pemberi hibah itu masih hidup, dengan tujuan untuk menghindari perpecahan yang akan terjadi diantara anak-anaknya itu apabila ia telah meninggal dunia.

Penghibahan itu terjadi kemungkinan juga sebagai akibat karena kekhawatiran si pemberi hibah sebab ibu dari anak-anaknya yaitu adalah ibu

¹¹ R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1995, hal 94-95

¹² *ibid*

sambung atau ibu tiri, atau juga karena dikalangan anak-anaknya ituterdapat anak angkat yang mungkin disangkal keanggotaannya sebagai ahli waris.¹³ Selain itu ada juga diantara si pemberi hibah karena sangat sayangnyakepada anak angkat dan kurangnya pemahaman kepada hukum Islam, sehinggaada sebagian orang tua yang menghibahkan seluruh harta kekayaanya kepadaanak angkatnya.

Menurut Ter Haar penghibahan atau pewarisan (*toescheidingen*) merupakan kebalikan dari harta peninggalan yang tidak dapat dibagi-bagi, yaitu pembagian keseluruhan ataupun sebagian dari pada harta-kekayaansemasa pemiliknya masih hidup.¹⁴ Dasar pokok ataupun motif daripada penghibahan ini adalah tidakberbeda dengan motif daripada tidak memperbolehkan membagi-bagi hartapeninggalan kepada para ahli waris yang berhak, yaitu harta kekayaan *somah* merupakan dasar kehidupan materiil yang disediakan bagi warga *somah* yangbersangkutan beserta keturunannya.

Di samping motif umum ini, khususnya di daerah-daerah yang bersifatkekeluargaan *martriarchaat* ataupun *patriarchaat*, penghibahan hartakekayaan demikian ini merupakan juga suatu jalan untuk seorang bapak (didaerah dengan sifat kekeluargaan *matriarchaat*) ataupun seorang ibu (didaerah dengan sifat kekeluargaan *patriarchaat*) memberikan sebagiandari pada harta-pencahariannya langsung kepada anak-anaknya, hal manasesungguhnya merupakan penyimpangan daripada ketentuan hukum adatwaris yang berlaku di

¹³ Tamakiran S dalam Abdul Manan, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hal 132

¹⁴ Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat*, Haji Masagung, Jakarta, 1994, hal 171

derah-daerah yang bersangkutan (merupakan suatu *koreksi* ataupun perbaikan terhadap kekakuan ketentuan-ketentuan hukum adat waris yang berlaku).

Hibah orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai warisan, telah menjadi tradisi atau kebiasaan dikalangan masyarakat Indonesia, dalam sistem kekeluargaan Parental, Matrilineal, dan Patrilineal, dimana pemberian itu dilakukan pada waktu anak menjadi dewasa dan membentuk keluarga yang berdiri sendiri. Kemudian setelah orang tua menghibahkan inimeninggal, dilakukan pembagian harta warisan kepada ahli warisnya, maka hibah tersebut akan diperhatikan serta diperhitungkan dengan bagian yang semestinya diterima oleh anak-anak yang bersangkutan, bila mereka itu belum menerima bagian dari harta keluarga secara hibah.

Sebaliknya apabila seseorang anak mendapatkan hibah atau pemberian selama hidup bapaknya, demikian banyaknya sehingga boleh dianggap ia telah mendapatkan bagian penuh dari harta peninggalan bapaknya, maka anak ini tidak lagi berhak atas harta yang lain yang dibagi-bagi setelah bapaknya meninggal dunia. Akan tetapi, setelah melihat banyaknya harta warisan, ternyata yang telah diterima anak tersebut masih belum cukup, maka ia akan mendapat tambahan pada saat harta peninggalan bapaknya dibagi-bagi. Dengan demikian terlihat hubungan antara hibah dengan warisan, dimana hibah atau pemberian ini dapat diperhitungkan sebagai warisan.

Instrumen hibah dan atau hibah wasiat merupakan instrumen penting dalam perancangan harta pusaka. Sehingga hibah dan atau hibah wasiat memiliki kedudukan tersendiri dalam Islam, baik dari segi hukum maupun cara

pelaksanaannya. Apabila instrumen ini dijalankan dengan baik dengan tetap mengacu pada kaidah hukum fikih maupun peraturan perundang-undangan, maka nasib ahli waris yang benar-benar membutuhkan moril akan dapat tertolong. Karena instrumen hibah dan atau hibah wasiat dapat dilaksanakan pada anak angkat, anak susuan, bapak angkat, ibu angkat, dan sebagainya yang memiliki hubungan dan jalinan kasih sayang yang rapat namun tidak dapat dijangkau dalam hukum waris.¹⁵

F. Metodologi Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah *Yuridis Empiris (socio legal research)*, Penelitian yuridis empiris ini terdiri dari kata “*yuridis*” yang berarti hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*, karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Dan juga berasal dari kata “*empiris*” yang berarti hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*, karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Jadi, pendekatan *yuridis empiris* dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan penelitian.

¹⁵ Lihat. Mohd Zamro Muda, *Instrumen Hibah dan Wasiat; Analisis Hukum dan Hibah di Malaysia*, Jabatan Syariah Fakulti Pengajian Islam, Universiti Kebangsaan Malaysia, Selangor, 2008, 15.

Dengan demikian, selain difokuskan untuk mengkaji tentang kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, yakni Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Berdasarkan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penelitian ini juga akan difokuskan pada penggalian fakta-fakta di lapangan penelitian yang berkaitan dengan pelaksanaan hibah wasiat.¹⁶

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilaksanakan masuk dalam jenis penelitian deskriptif.¹⁷ Jenis penelitian deskriptif maksudnya adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin terkait dengan manusia, suatu keadaan dan gejala-gejala lainnya.

Dalam penelitian deskriptif, peneliti tidak melakukan manipulasi variabel dan tidak menetapkan peristiwa yang akan terjadi, dan biasanya menyangkut peristiwa-peristiwa yang terjadi saat ini. Dengan penelitian deskriptif, memungkinkan peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian yang berkaitan dengan hubungan variabel atau asosiasi, dan juga mencari hubungan komparasi antar variabel.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011. hal. 93.

¹⁷ Penelitian bersifat deskriptif, adalah yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau suatu kelompok menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala lainnya dalam masyarakat. Dalam penelitian ini teori-teori, ketentuan peraturan, norma-norma hukum, karya tulis yang dimuat, baik dalam literatur maupun jurnal, doktrin serta laporan penelitian terdahulu sudah mulai ada, bahkan jumlahnya cukup memadai, sehingga dalam penelitian ini hipotesis tidak mutlak harus diperlukan, atau dengan kata lain hipotesis boleh ada boleh tidak. Lihat Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, 2010 Jakarta, hal. 25

3.Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya di lapangan yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa karya ilmiah, buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.

Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Soerjono Soekanto menggolongkan 3 (tiga) sumber hukum tersebut antara lain :

1.) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yakni bahan-bahan yang mengikat yang terdiri atas:

a) Norma atau kaidah-kaidah dasar, yakni Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

b) Peraturan dasar :

i. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;

- ii. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan perundang-undangan:
 - i. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - ii. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - iii. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - iv. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;

2.) Bahan Hukum Sekunder

Adapun bahan hukum sekunder berfungsi untuk menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang dapat diperoleh melalui rancangan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian sebelumnya, buku-buku hukum, jurnal ilmiah, hasil-hasil penelitian, disertasi, tesis, dan sebagainya.

3.) Bahan Hukum Tersier

Yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan baik terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, indeks komulatif, dan sebagainya.

4. Penentuan Daerah Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Kendal. Penentuan daerah tersebut didasarkan atas pertimbangan, wilayah penelitian merupakan wilayah dengan kehidupan adat jawa sekaligus nilai-nilai islam yang sudah terinternalisasi di masyarakat dengan kuat, sehingga konsep peralihan hak atas tanah seperti hibah wasiat juga memiliki sandaran dari dua instrumen hukum tersebut (hukum adat dan hukum islam).

5. Metode Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini antara lain adalah:

- a. Studi Kepustakaan, yaitu segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan Perundang-undangan, ensiklopedia, dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lain.
- b. Obsevasi Lapangan, yaitu metode pengumpulan data melalui pengamatan langsung atau peninjauan secara cermat dan langsung di lapangan atau lokasi penelitian. Dalam hal ini, peneliti dengan berpedoman kepada desain penelitiannya perlu mengunjungi lokasi penelitian untuk mengamati langsung berbagai hal atau kondisi yang ada di lapangan. Penemuan ilmu pengetahuan selalu dimulai dengan observasi dan kembali kepada observasi untuk membuktikan kebenaran ilmu pengetahuan tersebut.

- c. Wawancara, wawancara dilakukan penulis untuk mendapatkan keterangan langsung dari pihak terkait penelitian. Sampel yang diambil dengan cara *purposive non random sampling* yaitu menentukan pihak-pihak yang akan diwawancara untuk mendapatkan sampel yang benar-benar bisa memberikan informasi tentang kenyataan atau fakta dilapangan penelitian, sedangkan teknik wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin yaitu membuat pertanyaan-pertanyaan yang sesuai dengan fokus pembahasan tetapi tidak menutup kemungkinan akan mendapatkan informasi yang lebih dari para sampel.

6. Analisis Data

Di dalam penelitian ini, analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Tujuan dari penelitian ini adalah mengungkap fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berjalan dan menyuguhkan apa adanya.

G.Sistematika penulisan

BAB I PENDAHULUAN meliputi tentang: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA berisi tentang:

- A. Tinjauan Umum Tentang Perkembangan Konsep Hak Atas Tanah Dari Masa Ke Masa,

- B. Tinjauan Umum Tentang Konsep Hak Atas Tanah dan Mekanisme Peralihannya Dalam Hukum Agraria,
- C. Tinjauan Tentang Konsep Hibah Wasiat Dalam Hukum Perdata dan Islam, Pengertian Hukum Waris Barat dan Islam,
- D. Syarat Hibah Wasiat Menurut KUHPerdata dan Hukum Islam, Tinjauan Dasar Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Karena Hibah Wasiat,
- E. Syarat Pewarisan Menurut KUHPerdata,
- F. Pewarisan Berdasarkan Undang-Undang (*ab intestato*),
- G. Pewarisan Berdasarkan Wasiat (*testamenter*).

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, meliputi tentang, Bagaimana Pendaftaran dan Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), Bagaimana Praktik dan Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat di Kabupaten Kendal, Gambaran Umum Objek Penelitian, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, Peranan Notaris/PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat, Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Oleh Pelaksana Wasiat di Kabupaten Kendal, Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Tanpa Adanya Pelaksana Wasiat di Kabupaten Kendal, Bagaimana Kendala Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah, Berdasarkan Hibah Wasiat di Kabupaten Kendal, Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan

di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, Langkah-langkah Kantor Pertanahan Dalam Mengatasi Kendala Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Di Kabupaten Kendal.

BAB IV PENUTUP berisi tentang: Simpulan dan Saran, Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan yang merupakan jawaban dari pada permasalahan setelah dilakukan pembahasan dan saran yang merupakan rekomendasi.