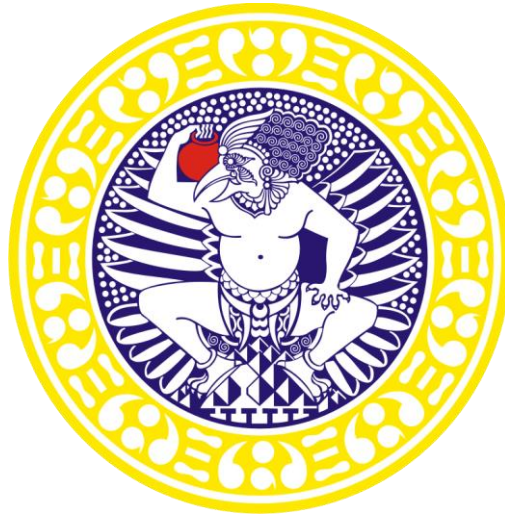


TESIS

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK OLEH AHLI WARIS YANG
DIPEROLEH MELALUI HIBAH DAN DIBEKANI HAK SEWA UNTUK
BANGUNAN**



**OLEH :
ACHMAD ROMDHAN SYAH, S.H.
NIM. 031924253021**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

IR – PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK YANG DIPEROLEH
SECARA HIBAH SERTA DIBEBANI HAK SEWA UNTUK BANGUNAN
OLEH AHLI WARIS**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Pada Fakultas
Hukum Universitas Airlangga**

OLEH:

ACHMAD ROMDHAN SYAH, S.H.

NIM. 031924253021

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,

.....

Oleh

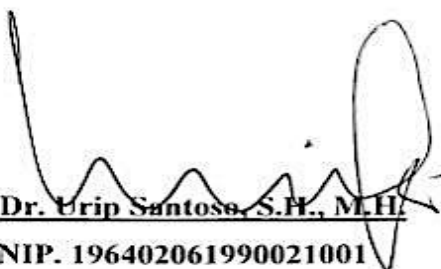
Dosen pembimbing Utama:



Dr. Ellyne Dwi Poespasari, S.H., M.H.

NIP. 197103041997022001

Dosen pembimbing Kedua:



Dr. Urip Santosa, S.H., M.H.

NIP. 196402061990021001

Mengetahui:

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Airlangga



Dr. Indira Retno Aryatie S.H.,M.H.

NIP.198003202005012002

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,

Pada Tanggal 27 April 2022

PANITIA PENGUJI TESIS:

Ketua : Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.

NIP. 196808101992031002

Anggota : 1. Dr. Ellyne Dwi Poespasari, S.H., M.H.

NIP. 197103041997022001

2. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.

NIP. 196402061990021001

3. Dr. Soelistyowati, S.H., M.H.

NIP. 1971111317022001

4. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.

NIP. 198909242015041001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Achmad Romdhan Syah, S.H.
NIM : 031924253021

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 27 April 2022
Yang membuat pernyataan,



Achmad Romdhan Syah, S.H.
NIM. 031924253021

MOTTO

Mengatasi Masalah dengan Basmalah

“Bismillahirrohmannirrohim”

ABSTRAK

Hibah tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah kepada pihak lain tanpa pembayaran sejumlah uang dari penerima hak atas tanah kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah, sedangkan hibah menurut Kompilasi Hukum Islam yaitu pemberian sesuatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Keabsahan hibah terhadap tanah hak milik kepada salah satu anak kandung secara lisan yang tidak disetujui oleh ahli waris yang lain perlu dianalisa dan dipahami secara cermat dengan tujuan ahli waris dapat mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris untuk membatalkan sertipikat hak milik yang dibebani hak sewa untuk bangunan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian interpretasi. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan *Statute Approach* (perundang-undangan), *Case Study* (studi kasus), dan *Conceptual Approach* (pendekatan konseptual).

Hubungan hibah dengan kewarisan menurut Kompilasi Hukum Islam meskipun tidak diatur secara tegas mengenai hibah, pemberian hibah secara lisan tanpa persetujuan anak kandung yang lainnya dalam penelitian ini secara hukum dilakukan dengan benar sehingga hibah tidak bisa dibatalkan akan tetapi pada Pasal 211 KHI hibah yang diberikan oleh orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai warisan karena telah melebihi batas maksimal pembagian warisan dan anak yang lainnya dirugikan, kemudian akta hibah akan lebih kuat pembuktiannya jika dilakukan dengan tertulis tetapi secara lisan tetap benar dan sah. Berdasarkan sifat pembuktian dalam sertipikat, Jadi ahli waris dapat mengajukan upaya pembatalan sertipikat melalui 3 (tiga) cara yaitu pertama apabila terdapat cacat hukum administratif, ahli waris mengajukan surat permohonan pembatalan sertipikat kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan Nasional, kedua apabila mediasi gagal maka ahli waris membuat gugatan pembatalan sertipikat ke PTUN, dan ketiga apabila dalam prosesnya terdapat perbuatan yang melanggar Undang-Undang maka ahli waris mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terkait sertipikat ke pengadilan Negeri. Akan tetapi dalam penelitian ini sertipikat dibuat dengan benar sehingga pembatalan dilakukan dengan menggugat surat keputusan yang menyatakan sertipikat itu benar ke Pengadilan Negeri.

Kata Kunci : Hibah, Ahli Waris, Sertipikat.

ABSTRACT

Land grants are legal acts in the form of hand over the land rights forever by land owners or holders of land rights to other parties without any payment of money from recipients of land rights to owners or holders of land rights, while grants according to the Compilation of Islamic Law are hand over something voluntarily and without compensation from one person to another that is still alive to be owned. The validity of the grant of land rights to one of the biological children verbally which not approved by the other heirs needs to be analyzed and understood carefully with the aim of the heirs knowing the legal remedies that can be taken by the heirs to cancel the certificate of ownership that is burdened with lease rights for buildings. The research method used in this research is interpretation research method. The problem approach used in this legal research is the Statute Approach, Case Study, and Conceptual Approach.

The relationship between grants and inheritance according to the Compilation of Islamic Law, although it is not explicitly regulated regarding grants, verbal grants without the consent of the other biological children in this study is legally carried out correctly so that the grant cannot be canceled but in Article 211 KHI grants are given by parents to their children can be counted as inheritance because it has exceeded the maximum limit for the distribution of inheritance and other children are aggrieved, then the grant deed will be stronger if it is written but verbally it is still valid. Based on the nature of the proof in the certificate, the heirs can apply for an attempt to cancel the certificate in 3 (three) ways, first if there is an administrative legal defect the heir submits a letter requesting the cancellation of the certificate to the Minister through the Head of the National Land Office. Second, If mediation fails the heirs file a certificate cancellation lawsuit to the Administrative Court, and thirdly if in the process there are actions that violate the law, the heirs file a lawsuit against the law related to the certificate to the District Court. However, in this study the certificate was made correctly so that the cancellation was carried out by suing the decision letter stating the certificate was correct to the District Court.

Keywords : Grant, Heirs, Certificate.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada ALLAH SWT atas seluruh berkah dan anugerahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Oleh Ahli Waris Yang Diperoleh Melalui Hibah Dan Dibebeani Hak Sewa Untuk Bangunan” sebagai pemenuhan syarat untuk mendapat gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya. Penulis ingin menyampaikan banyak terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis baik selama kuliah maupun pada saat penyelesaian penulisan tesis ini antara lain :

1. Kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.d. beserta jajaran Wakil Dekan yang telah mendukung selama penulis menjalani perkuliahan.
2. Kepada Ibu Dr. Indira Retno Aryatie S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
3. Kepada Ibu Dr. Sarwirini, S.H., M.S., selaku dosen wali penulis untuk bantuan dalam hal akademik pada saat perwalian serta dukungan yang selalu diberikan.
4. Kepada Ibu Dr. Ellyne Dwi Poespasari, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing penulis yang telah banyak membantu penulis dengan memberikan bimbingan, meluangkan waktu, pikiran dan tenaga dalam proses penulisan tesis ini. Terimakasih banyak atas segala ilmu yang telah Ibu Dr. Ellyne Dwi Poespasari, S.H., M.H.,

dan Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., berikan dan semoga selalu diberikan kesehatan dan kebahagiaan oleh ALLAH SWT.

5. Kepada Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. selaku ketua penguji, Ibu Dr. Soelistyowati, S.H., M.H. dan Bapak Oemar Moechthar, S.H., M.Kn, selaku tim penguji yang telah meluangkan waktu dan memberikan masukan serta saran dalam rangka penyempurnaan tesis ini.
6. Kepada Bapak dan Ibu Dosen Pengajar pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga atas segala ilmu yang telah diberikan selama penulis menempuh perkuliahan.
7. Kepada Bapak dan Ibu Staff Administrasi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, dimana selama ini banyak membantu dalam urusan administrasi sehingga penulisan tesis ini dapat berjalan dengan lancar.
8. Kepada orang tua penulis, Ayah Suwarno dan Ibu Nur Imamah, terimakasih atas segala cinta, kasih sayang dan dukungan yang diberikan dalam proses penulisan tesis ini.
9. Kepada saudara kandung penulis, Imam Rofiqi, S.H., M.Kn., terimakasih atas segala bantuan dan dukungan yang diberikan selama proses penulisan tesis ini.
10. Kepada teman-teman keluarga besar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, terimakasih atas segala bantuan yang diberikan selama penulis menjalani perkuliahan.

11. Kepada teman dan sahabat penulis yaitu Hermin Susanti, Fuad Ikra Muhammad, Dedi Mashudi, Aceng Wiantono, Robitul Fuadi, Ahmad Syarifudin, Kholilurrohman, Hendra Ruzzy, Bahrus Ali Baba, dan semua teman yang tidak bisa disebutkan satu per satu yang mana selama ini menemani, memberikan saran, menjadi tempat berkeluh kesah selama penulisan tesis ini.

Surabaya, 27 April 2022

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Achmad Romdhan Syah', written in a cursive style.

ACHMAD ROMDHAN SYAH, S.H.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pradilan Tata Usaha Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2011 tentang Perlimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kompilasi Hukum Islam (KHI).

Burgerlijk Wetboek (BW).

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PANITIA PENGUJI.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....	v
MOTTO.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	12
1.3 Tujuan Penelitian	13
1.4 Manfaat Penelitian	13
1.5 Keaslian Penelitian.....	14
1.6 Metode Penelitian	15
1.6.1 Tipe Penelitian.....	15
1.6.2 Pendekatan Masalah	16
1.6.3 Sumber Bahan Hukum	17
1.6.4 Pengumpulan Bahan Hukum.....	18
1.6.5 Analisis Bahan Hukum.....	19
1.7 Pertanggungjawaban Sistematis	19

BAB II KEABSAHAN HIBAH HAK ATAS TANAH SECARA LISAN TANPA PERSETUJUAN ANAK KANDUNG YANG LAIN

2.1 Keabsahan Hibah Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional	21
2.2 Hibah Atas Tanah Secara Lisan Tanpa Persetujuan Anak kandung Yang Lain .	29

**BAB III UPAYA HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK
OLEH AHLI WARIS LAINNYA YANG DIBEBANI HAK SEWA
UNTUK BANGUNAN**

3.1 Kedudukan Hak Sewa Guna Bangunan Terhadap Perubahan Hak Milik.....	42
3.2 Pembatalan Sertipikat Hak Milik Oleh Ahli Waris Lainnya Yang Dibebani Hak Sewa Untuk Bangunan.....	52

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan.....	65
4.2 Saran.....	66