

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hibah adalah pemberian sesuatu kepada orang yang dikehendaki secara sukarela, secara umum pengertian hibah adalah pemberian sesuatu kepada orang yang dikehendaki saat masih hidup yang mana berbeda dengan konsep harta warisan.

Hibah 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.¹

Dari penjelasan hibah tanah tersebut terdapat kasus terkait pemberian hibah dimana pemberi hibah memberikan tanah kepada salah satu anaknya secara lisan dan tanpa persetujuan dari anak yang lainnya. Dimana dalam peraturan hibah tidak diatur secara tugas sehingga menimbulkan permasalahan dalam pemberian hibah.

Uraian kasus tersebut ialah Bapak Muapsan menikah dengan ibu Sujji mempunyai anak sebanyak 9 (sembilan) orang yaitu Suri, Hosnan, Abdurrahman, Khozaimah, Masriani, Mastik, Fauzan, Sakrani, Nur Imamah. Bapak Muapsan dan ibu Sujji mempunyai tanah hak milik yang diperoleh ketika dalam perkawinannya, kemudian bapak Muapsan memberikan atau menghibahkan tanah tersebut kepada salah satu anaknya yaitu saudara Hosnan secara lisan tanpa adanya persetujuan atau memberitahukan kepada istri dan anak-anak yang lainnya.

¹ Urip Santoso, *Perolehan hak Atas Tanah*, Kencana, Depok, 2015, h.133

Setelah bapak Muapsan dan ibu Sujji meninggal dunia tanah tersebut dikuasai oleh saudara Hosnan, yang mana tanah tersebut disewakan kepada PT. Telkomsel untuk didirikan tower selama 10 (sepuluh) tahun. Kemudian hasil dari uang sewa tanah tersebut oleh saudara Hosnan dibagikan kepada para saudaranya.

Masa sewa berakhir pihak PT. Telkomsel mengajukan perpanjangan terhadap saudara Hosnan yang mana saudara Hosnan sudah meninggal dunia dan digantikan oleh ahli warisnya (anak kandung Hosnan) dengan kesepakatan keluarga dari almarhum Hosnan masa sewa tersebut diperpanjang kembali selama 10 (sepuluh) tahun. Dari hasil perpanjangan sewa tersebut ahli waris (anak kandung Hosnan) hanya dibagikan kepada ahli waris Hosnan saja sedangkan saudara almarhum Hosnan tidak mendapatkan bagian dari perpanjangan sewa tersebut.

Para saudara almarhum Hosnan meminta kepada ahli waris Hosnan untuk membagi rata hasil perpanjangan sewa tersebut seperti yang dulu dilakukan oleh almarhum Hosnan karena objek sewa atau tanah tersebut merupakan harta peninggalan dari bapak Muapsan dan ibu Sujji. Namun ahli waris Hosnan tetap berpegang teguh terhadap keputusannya karena di sertipikat hak atas tanah tersebut merupakan atas nama Hosnan yang mana berarti tanah tersebut merupakan bagian dari harta peninggalan almarhum Hosnan yaitu hak milik ahli waris Hosnan.

Hukum waris di Indonesia masih bersifat pluralisme hukum dimana terdapat dua atau lebih sistem hukum yang berada dalam suatu kehidupan sosial, Sistem hukum kewarisan mengenal 3 (tiga) sistem hukum kewarisan, yaitu sistem hukum Barat yang mengatur tentang kewarisan yaitu pada bab XII sampai dengan bab XVIII

(Pasal 830 sampai dengan 1130) BW, Sistem hukum kewarisan Adat² dan sistem hukum kewarisan Islam yang diberlakukan kepada golongan rakyat yang beragama Islam sebagaimana diatur dalam instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tentang KHI jo Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 154 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam dan pelaksanaannya.

Hukum Waris Islam berasal dari kata warasah yang berarti hukum yang mengatur tentang pemindahan *tirkah* (hak pemilikan harta peninggalan) dari *al muwaris* (orang yang mewariskan) kepada *al waris* (ahli waris) dengan menetapkan siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa hak atau bagian yang berhak diterimanya. Istilah waris dalam kitab fiqh dinamakan dengan istilah *faraid*, yang merupakan bentuk jamak dari faridah yang berasal dari kata *fard*, yang berarti ketentuan.³

Sedangkan *tirkah* (harta peninggalan) atau harta waris yang menjadi objek dari hukum waris ini menurut sebagian besar para fuqaha adalah semua harta benda yang ditinggalkan oleh pewaris yang meninggal dunia, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang didalamnya juga terdapat barang atau uang pinjaman yang menjadi hak orang lain, seperti hutang dan barang yang dititipkan kepada pewaris semasa ia masih hidup.⁴

Amir Syarifuddin berpendapat bahwa yang dinamakan dengan hukum kewarisan Islam adalah seperangkat ketentuan yang mengatur cara-cara peralihan hak

² Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia (Satu Kajian Teoritik)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2004, h. 20-21.

³ Rachmat Taufiq Hidayat, *et., al. Almanak Alam Islami Sumber Rujukan Keluarga Muslim Milenium Baru*, Cetakan Pertama, Dunia Pustaka Jaya, Jakarta, 2000, h.322.

⁴ Masjfuk, Zuhdi, *Studi Islam Jilid III*, Raja Grafindo, Jakarta, 1993, h.57.

dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang yang masih hidup yang didasarkan pada ketentuan-ketentuan Wahyu Illahi yang terdapat dalam Al-Qur'an dan penjelasan yang diberikan oleh Rasulullah SAW.⁵

Ada 3 (tiga) unsur-unsur pewarisan yang terdapat dalam hukum waris, yaitu:⁶

1. Pewaris, yaitu orang atau subjek yang mempunyai harta warisan (peninggalan) selagi ia masih hidup atau sudah meninggal dunia, harta peninggalan akan diteruskan penguasaan atau pemilikannya dalam keadaan tidak terbagi-bagi atau terbagi-bagi.
2. Ahli Waris, yaitu dalam hukum waris, semua orang yang berhak menerima bagian dalam harta warisan, yaitu anggota keluarga dekat dari pewaris yang berhak dan berkewajiban menerima penerusan harta warisan, baik berupa barang berwujud maupun harta yang tidak berwujud benda. Pada prinsipnya ahli waris dalam hukum waris, yaitu keturunannya. Keturunan adalah orang yang memiliki hubungan darah dengan si pewaris dengan ahli waris. Oleh sebab itu, dalam hukum waris, keturunan sangat penting karena sebagai penerus dari harta orang tuanya.
3. Harta waris, yaitu harta kekayaan yang akan diteruskan oleh si pewaris ketika ia masih hidup atau setelah ia meninggal dunia, untuk dikuasai atau dimiliki oleh para ahli waris berdasarkan sistem kekerabatan dan pewarisan yang berlaku dalam masyarakat adat yang bersangkutan.

⁵ Amir Syarifuddin, *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islamm Dalam Lingkungan Adat Minangkabau*, Gunung Agung, Jakarta, 1984, h.3.

⁶ Ellyne Dwi Poespasari, *Hukum Adat Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2021, h.248-250.

Mengenai hibah di Indonesia di atur dalam beberapa ketentuan, yaitu di dalam KHI, Hukum Adat dan Hukum BW. Dari ketentuan-ketentuan tersebut, hibah merupakan suatu solusi dalam pembagian warisan kepada keluarganya.

Hibah menurut Islam, yaitu menurut Pasal 171 huruf (g) Kompilasi Hukum Islam (KHI) 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 KHI 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.

Hibah dalam hukum Adat, 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-kekayaan semasa pemiliknya masih hidup.⁷ 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 percekcoakan yang

⁷ Soerojo, Wignjodipoero, *Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat*, CV Haji Masagung, Jakarta, 1994, h.171.

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 itu adalah ibu sambung atau ibu tiri, atau juga karena dikalangan anak-anaknya itu terdapat anak angkat yang mungkin disangkal keanggotaannya sebagai ahli waris.

Hibah menurut Pasal 1666 BW, 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.

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.

Berdasarkan permasalahan di atas, mengingat pewaris beragama Islam maka dalam penyelesaiannya juga menggunakan aturan hukum Islam, maka dalam pembahasan ini lebih cenderung pada hibah menurut hukum Islam.

Khusus harta hibah dalam Islam, apabila seorang pewaris semasa hidupnya telah menghibahkan sebagian hartanya kepada orang lain, maka harta yang telah dihibahkan tersebut haruslah dikeluarkan dari perhitungan harta warisan. Ahli waris

tidak memiliki hak apapun terhadap harta yang telah dihibahkan tersebut, karena pada hakikatnya harta tersebut telah berpindah kepemilikan baik secara hak maupun wujud. Hibah tidak dapat dibatalkan oleh ahli waris, oleh sebab itu terhadap harta yang telah dihibahkan oleh pewaris semasa hidupnya harus direlakan oleh ahli waris dan dikeluarkan dari perhitungan harta warisan.⁸

Pengertian dan sifat hak milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, yaitu Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.⁹

Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain disebutkan dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dapat beralih kepada pihak lain. Yang dimaksud beralih disini adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dapat berpindah melalui pewarisan.

Peralihan hak atas tanah ada dua bentuk, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan oleh pemegang haknya meninggal dunia, atau berpindahnya hak atas tanah disini melalui pewarisan. Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum atau berpindahnya hak atas tanah disini melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), lelang.¹⁰

⁸ Abd Shomad, dan Prawitra, Thalib, *Hukum Waris Islam di Indonesia*. Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan Lutfansah Mediatama, Surabaya, h.32.

⁹ Urip Santoso, *Op. Cit*, 2015, h.7-8.

¹⁰ *Ibid*, h.148.

Berpindahannya hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan pemasukan dalam perusahaan (inbreng) dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berpindahannya hak atas tanah melalui lelang dibuktikan dengan Risalah Lelang atau Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. Selanjutnya dilakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dengan maksud dilakukan perubahan nama pemegang hak atas tanah dari atas nama pemegang hak yang lama menjadi atas nama pemegang hak yang baru.¹¹

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.¹²

Sertipikat hak atas tanah berisi data fisik dan data yuridis. Esensi sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang berisi salinan buku

¹¹ *Ibid*, h.149.

¹² *Ibid*, h.163.

tanah yang memuat data fisik dan data yuridis, dan surat ukur yang memuat data fisik. Maksud diterbitkan sertipikat adalah pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya, memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.¹³

Sertipikat tanah sebagai surat keterangan tanda bukti kepemilikan atas sebidang tanah atau pemegang hak atas sebidang tanah, serta yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan sah. Adanya sertipikat tanah yang diterbitkan merupakan bukti kepemilikan terhadap suatu bidang tanah, di sini pemegang sertipikat hak atas tanah telah mendapat perlindungan hukum dan dijamin oleh Undang-Undang atas tanah yang dimilikinya, artinya apabila terjadi sengketa tanah dimana dengan adanya sertipikat yang dimiliki oleh pemegang sertipikat maka kedudukan hukum pemegang sertipikat adalah kuat dan hakim berkewajiban untuk mempertimbangkan alat bukti sertipikat sebagai alat bukti yang sah dan kuat di samping mempertimbangkan alat-alat bukti yang lain.

Fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, akan tetapi sertipikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain. Dalam kenyataannya dengan

¹³ *Ibid*, h.261.

berkembangnya zaman dan waktu dengan adanya sertipikat hak atas tanah ini seringkali terjadi atau timbul masalah dalam hal pembuatan sertipikatnya, yang sering disebut dengan sengketa tanah.

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak bisa lepas hubungan dengan yang namanya tanah untuk kelangsungan kehidupan manusia antara lainnya untuk tempat tinggal manusia dalam melakukan kegiatan sehari-hari, selain sebagai tempat tinggal tanah juga sebagai objek dalam perjanjian sewa menyewa.

Berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) UUPA, hak sewa untuk bangunan terjadi atas tanah hak milik. Hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain hanyalah hak milik. tanah hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan tidak dapat disewakan kepada pihak lain disebabkan tidak ada kewenangan untuk itu. Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara tidak dapat disewakan kepada seseorang atau badan hukum disebabkan negara bukan pemilik tanah. Negara melalui pemerintah dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum.¹⁴

Pasal 44 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam Pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Dalam Pasal 44 ayat (3) UUPA tidak menetapkan bentuk perjanjiannya tertulis ataukah tidak, sifat perjanjiannya dibuat dengan akta dibawah tangan ataukah dengan akta notaris atau akta pejabat pembuat akta tanah. Pasal 4 ayat (3) UUPA hanya menetapkan bahwa dalam perjanjian terjadinya hak sewa untuk

¹⁴ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Depok, 2017, h. 137.

bangunan tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan pemerasan bagi pemilik tanah maupun pemegang hak sewa untuk bangunan.¹⁵

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 BW adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dari peristiwa itu, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Subekti memberikan pengertian perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.¹⁶

Perjanjian dalam rangka terjadinya hak sewa untuk bangunan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 BW yaitu :¹⁷

- a. Adanya kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang hak sewa bangunan.
- b. Adanya kecakapan bagi pemilik tanah dan pemegang hak sewa bangunan.
- c. Adanya tanah hak milik sebagai objek hak sewa untuk bangunan
- d. Adanya sebab yang halal dalam perjanjian dalam rangka terjadinya hak sewa untuk bangunan.

Pada sewa untuk bangunan terdapat pemisahan hak dalam pemilikan tanah dan pemilikan bangunan yang berada di atasnya, tanah merupakan hak milik tanah sedangkan bangunan milik pemegang hak sewa untuk bangunan, bangunan pada hak

¹⁵ *Ibid*, h. 134.

¹⁶ *Ibid*, h. 134-135.

¹⁷ *Ibid*, h. 134.

sewa untuk bangunan mempunyai nilai ekonomis yang dapat dinilai dengan uang hingga dapat dijadikan jaminan utang.¹⁸

Imam Sudijat menyatakan bahwa asas pemisahan horizontal adalah pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu adalah terpisah asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah itu. Dalam kaitannya dengan ini, Ter Haar yang pendapatnya dikutip oleh Imam Sudijat menyatakan bahwa tanah adalah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau kepemilikan atas tanah terlepas dari benda yang ada di atas itu sehingga pemilik tanah dan bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.¹⁹

Dari uraian di atas mendorong munculnya rasa ketertarikan penulis untuk mengetahui lebih lanjut dan meneliti dalam rangka menyusun tesis dengan judul **“PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK OLEH AHLI WARIS YANG DIPEROLEH MELALUI HIBAH DAN DIBEBANI HAK SEWA UNTUK BANGUNAN”**.

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian pada latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a. Keabsahan hibah terhadap tanah hak milik kepada salah satu anak kandung secara lisan yang tidak disetujui oleh ahli waris yang lain.
- b. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris untuk membatalkan sertipikat hak milik yang dibebani hak sewa untuk bangunan.

¹⁸ *Ibid*, h. 140.

¹⁹ *Ibid*, h. 131.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan, maka tujuan penelitian tesis ini yaitu:

- a. Untuk menganalisis keabsahan hibah yang diberikan secara lisan kepada salah satu ahli waris yang tidak disetujui oleh ahli waris yang lain.
- b. Untuk menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris yang lain dalam membatalkan sertifikat hak milik yang dibebani hak sewa untuk bangunan.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian yang baik adalah penelitian yang dapat memberikan manfaat kepada masyarakat secara luas. Adapun manfaat yang diharapkan dari penulisan tesis ini sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis

Kegunaan dalam teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atas perkembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Yang Dibebani Hak Sewa Untuk Bangunan Oleh Ahli Waris.

- b. Secara Praktis

Kegunaan praktis diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat serta meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap mereka yang berkepentingan dan berbagai pihak terkait dengan penyelesaian permasalahan sejenis.

1.5 Keabsahan Penelitian

NO	NAMA PENULIS	JUDUL PENELITIAN	RUMUSAN MASALAH
1.	MUHAMMAD HARIS FADHILA, S.H.	KEABSAHAN AKTA HIBAH HAK ATAS TANAH KEPADA SALAH SEORANG CALON AHLI WARIS TANPA PERSETUJUAN DARI CALON AHLI WARIS LAINNYA PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM ISLAM (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA POLEWALI NOMOR.119/Pdt.G/2018/PA.Pwl)	1. Bagaimana Pengaturan Hukum Keabsahan Akta Hibah Hak Atas Tanah Kepada Salah Seorang Calon Ahli Waris Tanpa Persetujuan Dari Calon Ahli Waris Lainnya Perspektif Kompilasi Hukum Islam? 2. Bagaimana Pertimbangan Hukum Majelis Hakim untuk mengadili Sengketa Akta Hibah Hak atas Tanah Kepada Salah Seorang Calon Ahli Waris Tanpa Persetujuan Dari Calon Ahli Waris Lainnya dalam Putusan Pengadilan Agama Polewali Nomor119/Pdt.G/2018/PA.wl? 3. Bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mencegah Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah yang harus ada Persetujuan Calon Ahli Waris?
2.	KARINA MINARDI, S.H.	ANALISIS HUKUM TERHADAP KEABSAHAN AKTA HIBAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR MASA BERLAKUNYA (PUTUSAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA NOMOR 12/G/2007/PTUNBDG)	1. Bagaimanakah keabsahan akta hibah yang dibuat oleh seorang Notaris terhadap bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya telah berakhir? 2. Apakah notaris yang membuat akta hibah dalam kasus ini dikatakan lalai apabila ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?
3.	MOHD SOFYAN ASSAURI, S.H.	ANALISIS YURIDIS PROSEDUR PEMBATALAN HIBAH TERHADAP TANAH YANG SUDAH DIBALIKNAMAKAN OLEH PENERIMA HIBAH	1. Bagaimana hak anak terhadap harta orangtua yang telah dihibahkan? 2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta pembatalan hibah terhadap hibah yang telah dibaliknamakan? 3. Bagaimana gugatan pembatalan hibah berdasarkan putusan PA Malang No : 1000/PDT.G/2011/Mlg?

		(PUTUSAN PA MALANG NO.1000K/PDT.G/2011/ PA.MLG)	
--	--	--	--

Dari penelitian sebelumnya yang membedakan dalam penelitian ini ialah dalam penelitian ini membahas dua substansi yang pertama, mengenai keabsahan hibah terhadap tanah hak milik kepada salah satu anak kandung secara lisan yang tidak disetujui oleh ahli waris yang lain, kedua, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris untuk membatalkan sertipikat hak milik yang dibebani hak sewa untuk bangunan. Dan juga dalam penelitian itu kasus tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap seperti putusan pengadilan.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Tipe Penelitian Hukum

Judul tesis “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Oleh Ahli Waris Yang Diperoleh Hibah Dan Dibebani Hak Sewa Untuk Bangunan” merupakan penelitian hukum. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.²⁰ Tipe penelitian yang digunakan tipe penelitian hukum yaitu metode dilakukan dengan menelaah peraturan-peraturan yang berlaku sehubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.²¹ Permasalahan mendasar dari penelitian ini yaitu upaya hukum yang dapat dilakukan ahli waris yang lain dalam pembatalan sertipikat yang dikuasai oleh salah satu ahli waris dan akibat hukum atas pemegang hak milik jika terjadi pembatalan sertipikat terhadap pihak ketiga.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Media Group, Jakarta, 2005, h. 35.

²¹ *Ibid.*, h. 131.

1.6.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan pendekatan *Statute Approach* (perundang-undangan), *Case Study* (studi kasus), *Conceptual Approach* (pendekatan konseptual). Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) merupakan pendekatan masalah yang dilakukan dengan cara mengidentifikasi peraturan perundang-undangan yaitu berupa legislasi dan regulasi yang terkait dan relevan dengan permasalahan dengan kasus yang dihadapi sebagai landasan utama yang disusun menjadi suatu argumentasi untuk mengetahui, menganalisis isu hukum yang akan dibahas.²²

Studi kasus (*case study*) adalah penelitian yang dilakukan dengan cara melakukan penelitian secara langsung untuk mendapat terkait dengan orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertai yang ada di masyarakat. Sehubungan dilakukan studi kasus pembatalan sertipikat hak milik yang dibebani hak sewa untuk bangunan oleh ahli waris di desa Batang-Batang Kabupaten Sumenep.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu metode pendekatan masalah yang dilakukan dengan cara melihat, menganalisis, dan menelaah doktrin-doktrin para ahli hukum sebagai landasan pendukung argumentasi dalam menyelesaikan permasalahan hukum atau isu hukum yang akan diteliti dan dibahas. Dalam penelitian ini melengkapi mengenai konsep pembatalan sertipikat hak milik yang dibebani hak sewa untuk bangunan oleh ahli waris.

²² *Ibid.*, h. 137.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Adapun bahan hukum meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain:

- a. Bahan Hukum Primer
 - a) Undang-Undang Dasar 1945.
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pradilan Tata Usaha Negara.
 - d) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.
 - e) 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.
 - f) 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.

- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- i) Kompilasi Hukum Islam (KHI).
- j) BW (*Burgerlijk Wetboek*).

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini merupakan buku-buku hukum dan jurnal-jurnal hukum.

1.6.4 Pengumpulan Bahan Hukum

a. Studi Kepustakaan

Metode ini dipergunakan untuk mengumpulkan bahan hukum sekunder, yang dilakukan dengan cara, mencari, menginventarisasi dan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin, dan bahan hukum sekunder yang lain, yang terkait dengan objek yang dikaji.

b. Wawancara

Metode ini dipergunakan untuk mengumpulkan bahan hukum primer, yang dilakukan dengan cara melakukan wawancara dengan Kepala Desa, Masyarakat, Kantor Badan Pertanahan Nasional, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah terkumpul dan telah diolah akan di analisis dengan menggunakan metode interpretasi, merupakan metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks Undang-Undang agar ruang lingkup kaedah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu. Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna Undang-Undang. Interpretasi adalah metode penemuan hukum dalam hal peraturannya ada tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwanya.

Pembahasan dilakukan dengan cara gramatikal yaitu penafsiran berdasarkan bahasa sehari-hari, historis yaitu penafsiran berdasarkan sejarah hukum, sistimatis yaitu menafsirkan Undang-Undang sebagai bagian dari keseluruhan system perundang-undangan.

1.7 Pertanggungjawaban Sistematika

Berdasarkan permasalahan dan uraian di atas, maka sistematika penulisan dalam penelitian ini dibagi menjadi empat bab, dimana masing-masing bab terbagi menjadi beberapa sub bab sehingga tersusun sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, merupakan bab pertama, yang berisi suatu kerangka penulisan yang akan menjadi dasar/landasan penelitian ini. Pada bab ini berisikan antara lain mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan pertanggungjawaban sistematika.

BAB II Analisis dan Pembahasan Masalah Pertama, dalam bab ini penelitian akan menganalisis dan menguraikan permasalahan mengenai keabsahan hibah hak atas tanah secara lisan yang tanpa persetujuan anak-anak kandung yang lain. Adapun nantinya akan diuraikan menjadi dua sub bab yaitu keabsahan hibah menurut hukum tanah nasional dan hibah secara lisan tanpa persetujuan anak kandung lainnya.

BAB III Analisis dan Pembahasan Masalah Kedua, pada bab ini akan menganalisis dan menguraikan permasalahan mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris untuk membatalkan sertipikat hak milik yang dibebani hak sewa untuk bangunan. Adapun nanti akan dibagi menjadi dua sub bab yaitu kedudukan hak sewa untuk bangunan terhadap perubahan hak milik dan upaya hukum oleh ahli waris dalam pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak sewa untuk bangunan.

BAB IV Penutup, merupakan bab terakhir dalam penulisan tesis ini yang merupakan bagian penutup. Dalam bab penutup terdiri dari pertama, kesimpulan yang merupakan jawaban dari pembahasan 1 (satu) dan pembahasan 2 (dua), kedua, saran yang merupakan usulan-usulan terhadap pembahasan 1 (satu) dan pembahasan 2 (dua) yang dijatuhkan kepada pewaris, ahli waris, dan masyarakat.