



**KEKUATAN HUKUM HIBAH TANAH YANG DILAKUKAN AKTA
DIBAWAH TANGAN DITINJAU DARI KUHPERDATA DAN
KOMPILASI HUKUM ISLAM**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan**



**Oleh :
HASBULLAH
NPM : 22202022056**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2024**

KEKUATAN HUKUM HIBAH TANAH YANG DILAKUKAN AKTA DIBAWAH TANGAN DITINJAU DARI KUHPERDATA DAN KOMPIIASI HUKUM ISLAM

Hasbullah

Abstrak

Dalam hukum perundang-undangan, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan, jual, hibah, wasiat atau karena adat masyarakat setempat, oleh karenanya jika belum memiliki alat bukti yang kuat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya.

Adapun rumusan masalah yang diangkat yang pertama, bagaimana kekuatan hukum tanah hibah yang tidak dilakukan akta notaris ditinjau dari kuhperdata dan KHI ? Kedua, bagaimana penyelesaian tanah hibah yang tidak dilakukan akta notaris ditinjau dari kuhperdata dan KHI?. Jenis penelitian ini yaitu kajian normatif menggunakan pendekatan perundang-undangan, konsptual dan studi kasus yang berfokus pada tanah sengketa hibah yang tidak dilakukan akta notaris. Penelitian ini bersifat deskriptif yang bertujuan mengabarkan rincian yang jelas dan sistematis atas pokok masalah.

Kekuatan hukum akta hibah benda tak bergerak yaitu tanah, terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri ;yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 KUH Perdata), bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian. Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang serta pihak yang terikat di dalamnya. Sedangkan menurut hokum Islam perjanjian dibawah tangan merupakan hal yang sah akan tetapi perjanjian semacam itu tidaklah dapat menjadi sebuah alat bukti yang kuat. Persamaan yang mendasar baik itu kuhperdata ataupun kompilasi hokum islam sama-sama sah yang membedakan yaitu di dalam kekuatan hokum dam pembuktian. Dalam penyelesaian sengketa tanah baik menurut kuhperdata dan kompilasi hokum islam bisa dilakukan dengan berbagai cara. Antara lain, melalui pengadilan, pengaduan ke kantor pertanahan dan secara damai melalui mediasi. Pertama, penyelesaian sengketa secara ;damai melalui mediasi. Sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah, mediasi merupakan hal yang diutamakan di luar pengadilan guna untuk mencapai mufakat, waktu penyelesaian sengketa yang singkat, jalur yang terstruktur, berorientasi pada tugas, dan dengan partisipasi aktif.

Kata kunci: *Hibah Tanah, KUHperdata, KHI, Dibawah Tangan*

THE LEGAL FORCE OF LAND GRANTS CARRIED OUT BY DEEDS UNDER HAND IS REVIEWED FROM THE CIVIL CODE AND THE COMPILATION OF ISLAMIC LAW

Hasbullah

Abstract

In the law, lands that do not have a certificate cannot be said to be the property of the person who owns them. This is because the land does not have a valid certificate. Even if the land is obtained from inheritance, sale, grant, will or because of the customs of the local community, because if there is no strong evidence, then the land is not fully owned by the person who owns it.

As for the formulation of the first issue raised, how is the legal force of grant land that is not carried out by a notary deed reviewed from the Civil Code and the Compilation of Islamic Law? Second, how is the settlement of land grants that are not carried out by a notary deed reviewed from the Civil Code and the Compilation of Islamic Law? This type of research is a normative study using a legal, constitutional approach and case studies that focus on grant dispute land that is not carried out by a notary deed.

This research is descriptive in nature which aims to present clear and systematic details of the main problem. The legal force of the deed of grant of immovable objects, namely land, lies in the function of the authentic deed itself, namely as a valid evidence according to the law (Articles 1682, 1867 and 1868 of the Civil Code), that there must be authentic deeds as a means of proof. In order to be a valid evidence, the grant deed must be made and signed by the authorized official as well as the party bound to it. Meanwhile, according to Islamic law, an agreement under hand is a valid thing, but such an agreement cannot be a strong evidence. The basic similarity, both the civil code and the compilation of Islamic law, are equally valid that distinguishes them, namely in the power of law and proof. In resolving land disputes, both according to the civil code and the compilation of Islamic law can be done in various ways. Among other things, through the courts, complaints to the land office and peacefully through mediation. First, peaceful dispute resolution through mediation. As an alternative to land dispute resolution, mediation is a priority outside the court in order to reach consensus, a short dispute resolution time, a structured, task-oriented, and active participation.

Keywords: *Land Grant, Civil Code, Compilation of Islamic Law, Under Hand*

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia sebagaimana tanah mempunyai fungsi ganda yaitu tanah sebagai social asset, yangmana merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat. Tanah sebagai capital asset merupakan sebagai benda ekonomi yang sangat penting. Di sisi lain tanah juga harus digunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat serta dijaga kelestariannya sesuai amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 3.¹

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan, jual, hibah, wasiat atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya.

Semenjak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA, hubungan hukum antara orang dan tanah mempunyai jaminan dan kepastian hukum ketika pemegang hak mempunyai tanda bukti yang diakui oleh negara. Oleh karenanya, untuk mendapatkan tanda bukti pemegang hak harus mendaftarkan haknya kepada instansi yang ditunjuk untuk mengeluarkan tanda bukti tersebut berupa sertifikat, untuk melakukan proses peralihan hak salah satu syaratnya yaitu memiliki

¹ Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 3

sertifikat asli. Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa setiap pemberian hibah tanah dan bangunan, harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT).



Secara etimologis hibah bersal dari bahasa arab berarti menyalurkan atau juga bisa diartikan hadiah.² Pemberian dengan sukarela yang mengalihkan hak atas sesuatu kepada orang lain. Hibah seringkali dilakukan untuk kegiatan sosial, misalnya pemilik tanah memberikan tanahnya untuk sebuah lembaga keagamaan, lembaga sosial atau sekolah. Bentuk hibah sendiri dapat berupa suatu barang atau uang. Pengertian hibah dapat dilihat dalam Pasal 1666 KUHPerdara, “ Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.³ Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup ”.

Hibah dalam KUHPerdara digolongkan sebagai perjanjian dengan cuma-cuma yang ditujukan hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedangkan pihak yang lainnya tidak memberikan kontra prestasi. Hibah dalam KUHPerdara ini merupakan bagian dari hukum perjanjian dan digolongkan perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu. Pasal 1688 KUHPerdara tentang ketentuan hibah menegaskan, suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut:

- a. Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah;
- b. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah

² Sufyan bin Fuad Baswedan, *Al-Mulkhkhas al-fiqhi*, (Jakarta: pustaka ibnu katsir, 2013), h 323

³ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Pasal 1666

- c. Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penulis ingin membahas hal ini dalam tesis dengan judul “ **KEKUATAN HUKUM HIBAH TANAH YANG DILAKUKAN AKTA DIBAWAH TANGAN DITINJAU DARI KUHPERDATA DAN KOMPILASI HUKUM ISLAM** ”.

B. Rumusan Masalah

Dengan paparan latar belakang yang cukup ringkas di atas, maka ada beberapa permasalahan yang perlu mendapat perhatian:

1. Bagaimana Kekuatan Hukum Hibah Tanah Yang Dilakukan Akta Dibawah Tangan Ditinjau Dari KUHPerdata, Kompilasi Hukum Islam?
2. Bagaimana Penyelesaian Hibah Tanah Yang Dilakukan Akta Dibawah Tangan ditinjau dari KUHPerdata, Kompilasi Hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum hibah tanah yang dilakukan Akta di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian hibah tanah yang dilakukan Akta di bawah tangan.

D. Batasan Masalah

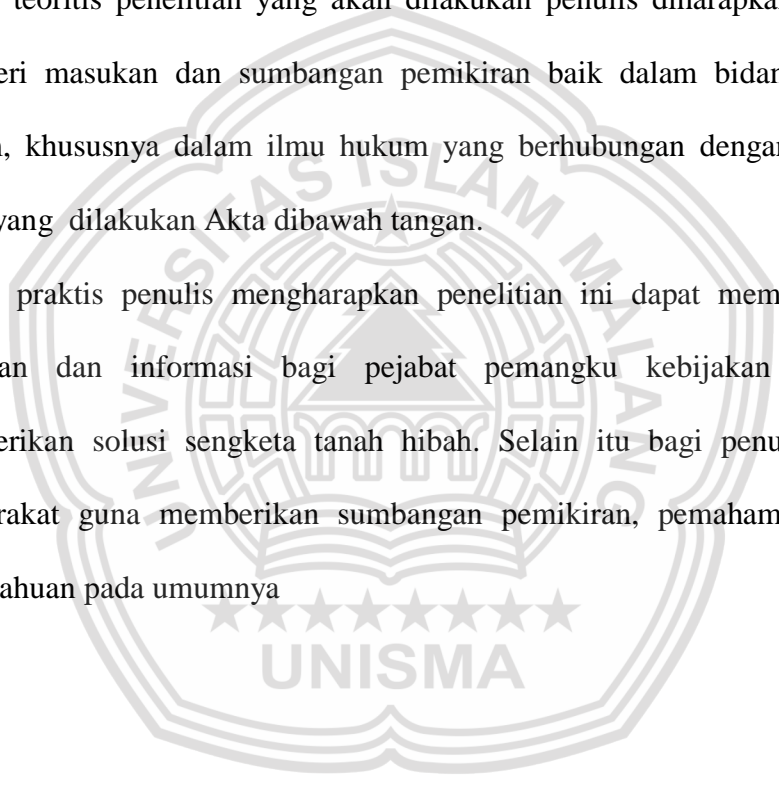
Adapun batasan masalah dalam penulisan thesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya diatur sebagai berikut :

1. Hanya membahas dan menganalisis kekuatan hukum hibah tanah yang dilakukan Akta di bawah tangan.
2. Hanya membahas dan menganalisis penyelesaian hibah tanah yang dilakukan Akta di bawah tangan.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini yang penulis harapkan antara lain:

1. Secara teoritis penelitian yang akan dilakukan penulis diharapkan dapat memberi masukan dan sumbangan pemikiran baik dalam bidang ilmu hukum, khususnya dalam ilmu hukum yang berhubungan dengan hibah tanah yang dilakukan Akta dibawah tangan.
2. Secara praktis penulis mengharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan dan informasi bagi pejabat pemangku kebijakan dalam memberikan solusi sengketa tanah hibah. Selain itu bagi penulis dan masyarakat guna memberikan sumbangan pemikiran, pemahaman dan pengetahuan pada umumnya



F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu

ini sangat penting guna menanamkan titik perbedaan maupun persamaan dengan penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya. Selain itu, penelitian terdahulu ini berguna sebagai bahan perbandingan sekaligus pijakan dalam pemetaan penelitian ini. Adapun penelitian terdahulu yang penulis cantumkan, yaitu :

Tabel Pembanding 1.1

	Penelitian 1	Penelitian penulis	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Trisya Putri Asmi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 2022	Hasbullah Universitas Islam Malang 2024	-----	
Judul	Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus)	Kekuatan Hukum Tanah Hibah Yang Tidak Dilakukan Akta Notaris Ditinjau Dari Perundang Undangan	Peneliti 1 Merupakan penelitian empiris Peneliti 2 Merupakan penelitian normatif	
Rumusan masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus? 2. Bagaimana hukum jual beli tanah yang tidak bersertifikat menurut hukum Islam dan hukum positif di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana Kekuatan Hukum tentang Tanah Hibah yang tidak Bersertifikat Ditinjau dari KUH Perdata? 2. Bagaimana Penyelesaian Tanah Hibah yang tidak Bersertifikat Ditinjau dari KUH Perdata? 	<p>Peneliti 1 Menerangkan tentang praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat dan bagaimana hokumnya menurut hokum islam dan hokum positif</p> <p>Peneliti 2 Menerangkan bagaimana kekuatan hokum tanah hibah yang tidak bersertifikat dan penyelesaian tanah hibah yang tidak bersertifikat menurut</p>	

			KUHPerdata	
Kesimpulan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana hukum jual beli tanah yang tidak bersertifikat menurut hukum Islam dan hukum positif di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus? 2. Berdasarkan tinjauan hukum Islam, praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus adalah sah karena menggunakan surat jual beli dan kwitansi yang diketahui para saksi dan tidak ada unsur paksaan atau dilakukan atas dasar suka sama suka. Sedangkan berdasarkan tinjauan hukum positif, praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus, adalah sah karena mendapat persetujuan dari Kepala Desa setempat berupa surat pernyataan jual beli dan disaksikan oleh beberapa saksi bukti tersebut adalah bukti legalitas jual beli tanah yang dilaksanakan. Dan 			

	<p>faktor lain yang memicu masyarakat melakukan transaksi tersebut yaitu karna harga tanah yang jauh lebih murah, dan kurangnya pemahaman masyarakat tentang tata cara jual beli tanah yang baik menurut hukum Islam dan Undang-Undang yang berlaku</p>			
--	---	--	--	--

Tabel Perbandingan 1.2

	Penelitian 1	Penelitian penulis	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Ahmad Zaenul Islam Universitas Islam Negeri Mataram 2021	Hasbullah Universitas Islam Malang 2023	-----	
Judul	Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah (Studi Kasus di Desa Perampuan Kecamatan Labuapi Kabupaten Lombok Barat)	Kekuatan Hukum Tanah Hibah Yang Tidak Dilakukan Akta Notaris Ditinjau Dari Perundang Undangan	Peneliti 1 Merupakan penelitian empiris Peneliti 2 Merupakan penelitian normatif	
Rumusan masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana gambaran kasus hibah yang terjadi di Desa Perampuan Kecamatan Labuapi Kabupaten Lombok Barat? 2. Bagaimana upaya dalam penyelesaian kasus hibah yang terjadi di Desa Perampuan Kecamatan Labuapi Kabupaten Lombok Barat. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana Kekuatan Hukum tentang Tanah Hibah yang tidak dilakukan akta notaris ditinjau dari KHUPerdata dan KHI? 2. Bagaimana Penyelesaian Tanah Hibah yang tidak dilakukan akta notaris ditinjau dari 	<p>Peneliti 1 Menerangkan gambaran kasus hibah dan penyelesaian kasus hibah.</p> <p>Peneliti 2 Menerangkan bagaimana kekuatan hokum tanah hibah yang tidak bersertifikat dan penyelesaian tanah hibah yang tidak bersertifikat menurut</p>	

		KHUPerdata dan KHI?	KUHPerdata	
<p>Kesimpulan</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. tanah yang dihibahkan tersebut sah menurut agama Islam dengan syarat tidak ada yang menentang, tetapi kalau ada yang menentang maka harus dibuktikan dengan surat, saksi-saksi, tetapi kalau tidak dapat dibuktikan maka bisa diganti dengan sumpah, jika tidak bisa maka akan kembali ke hukum asal yaitu menjadi tanah waris. 2. Penyelesaian sengketa tanah hibah ini dengan cara mediasi, mediasi yang pertama secara internal keluarga, pada mediasi ini tidak ada solusi karena para pihak tidak mau bertemu. Mediasi yang kedua dengan melibatkan tokoh agama dan tokoh masyarakat, pada mediasi ini para pihak dapat dipertemukan dan diselesaikan dengan cara musawarah atau mediasi. Hasil dari mediasi tersebut adalah penerima hibah tidak bersedia untuk disumpah maka tanah hibah tersebut kembali menjadi tanah waris dan dibagi dua. 			

G. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

Landasan teori mengenai suatu kasus dapat mempermudah penyelesaian masalah, sebagai bahan konstruksi berpiikir dalam penelitian. Adapun kerangka teori tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kerangka Teori

a. *Teori positivisme*

Teori positivisme merupakan dasar dari teori kepastian hukum hokum dan teori perlindungan hokum, karna hakikatnya teori kepastian hukum dan teori perlindungan hokum adalah tujuan yang akan dicapai dari positivism itu sendiri. Sehingga keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat . Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli. Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat

umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁴

Menurut Gustav R mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- 1) *Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.*
- 2) *Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.*
- 3) *Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.*
- 4) *Hukum positif tidak boleh mudah diubah.*

Pendapat Gustav Radbruch didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.⁵ Kepastian hukum dikemukakan juga oleh Jan M. Otto adalah kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan, sebagai berikut :

- 1) *Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (accessible), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara*

⁴ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), h.23.

⁵ Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, *Tujuan Hukum*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2012), h 56.

- 2) *Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya*
- 3) *Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut*
- 4) *Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum*
- 5) *Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.*⁶

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum. Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan.

⁶ Jan Michiel Otto, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung : PT Revika Aditama, 2006), h. 85

Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.⁷ Nusrhasan Ismail berpendapat juga bahwa penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri. *Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut :*

- 1) *Kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula*
- 2) *Kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki akan memberi arahan pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu*
- 3) *Konsistensi norma hukum perundang-undangan. Artinya ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subyek tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.*

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu

⁷ Sudikno Mertokusumo dalam H.Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2010), h. 24

peraturan yang harus ditaati. Beberapa uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.

Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

b. Teori Perjanjian

Perjanjian dalam bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hukum perjanjian adalah hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. dan dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah

menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak.⁸

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kalimat “Perjanjian harus dibuat secara tertulis”. Perjanjian dalam Hukum Belanda, yaitu *Burgerlijk Wetboek (BW)* disebut *overeenkomst* yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian. Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan Sesuatu.⁹ Menurut Van Dunne mengemukakan bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.¹⁰

Perjanjian yang dijelaskan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan baik secara lisan maupun secara tertulis, kemudian hubungan ini menimbulkan suatu perikatan antara dua pihak yang membuatnya. Dari dua teori tersebut yang akan digunakan oleh penulis dalam mengeris atau menganalisis permasalahan tersebut di atas.

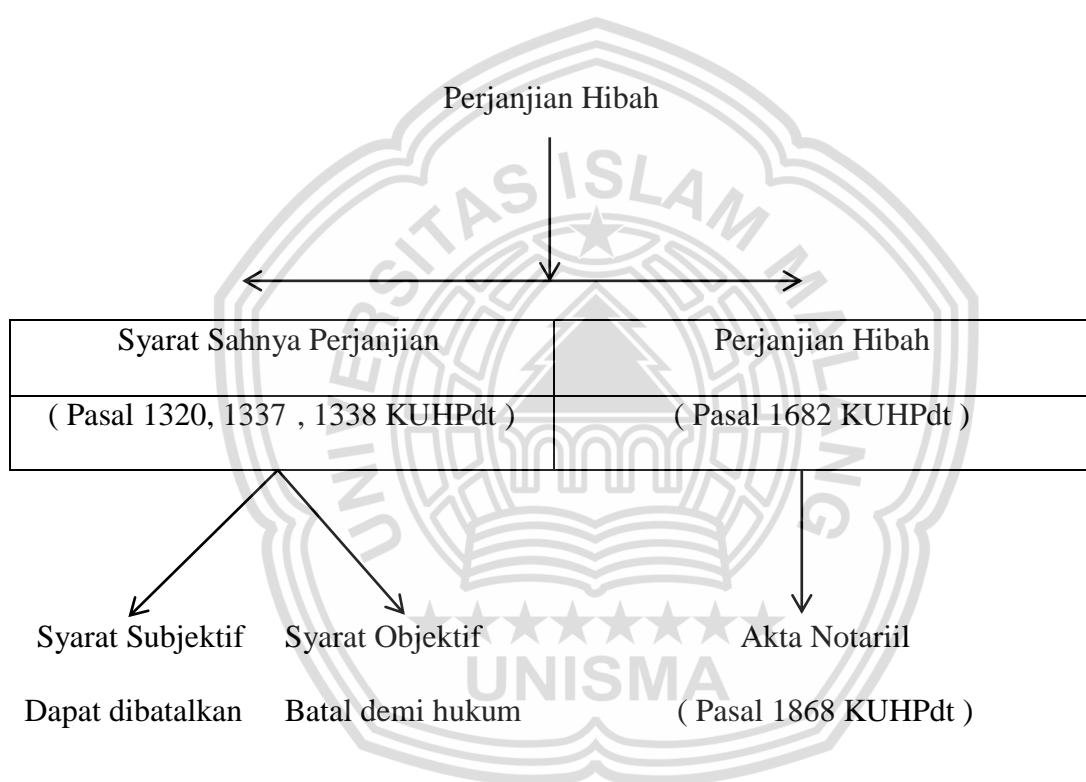
⁸ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Intermedia, 1998), h.122

⁹ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti,) h 2000

¹⁰ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2002), h. 161

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan pedoman yang lebih konkrit dari teori, yang berisikan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan dalam proses penelitian yaitu pengumpulan, pengelolaan, analisis dan konstruksi data dalam Tesis ini serta penjelasan tentang konsep yang digunakan. Adapun beberapa definisi dan konsep yang digunakan dalam penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut,



Perjanjian menurut perundang-undangan tidak terlepas dari syarat sahnya suatu perjanjian, kemudian untuk membuat suatu akta perjanjian hibah haruslah dengan pejabat umum yang berwenang di dalam wilayah tersebut dan ditunjuk oleh undang-undang yang selanjutnya dinamakan syarat untuk melakukan perjanjian hibah. Akibat hukumnya yaitu perjanjian yang dibuat adalah sah menurut

hukum dan dapat dijadikan alat bukti yang kuat jika dikemudian hari ada yang mensengketakan. Dalam menjawab permasalahan diatas dalam kerangka konseptual diperlukannya suatu kerangka teoritis melalui pendekatan kepustakaan berupa perundang-undang ataupun pendapat para ahli yang berkaitan dengan permasalahan diatas.

1. Tanah : Bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.¹¹
2. Hibah : Suatu perjanjian antara pemberi dan penerima hibah, dimana waktu pemberi masih hidup diberikan secara Cuma-Cuma dan tidak dapat ditarik kembali.¹²
3. Sertifikat : Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan¹³
4. Perjanjian : suatu perbuatan yang mengikatkan diri antara satu dengan yang lainnya, baik dua orang atau lebih.¹⁴

¹¹ R.I, *Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* ,Bab 1. Pasal 1 ayat 2

¹² Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* pasal 1666

¹³ R.I, *Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* ,Pasal 32 ayat 1 dan 2

¹⁴ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* pasal 1313

H. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh gambaran umum dari penelitian ini, maka peneliti menguraikannya menjadi lima BAB, yaitu:

Pada bab I tentang pendahuluan, didalamnya terdapat penjelasan sekilas atau gambaran awal mengenai penelitian. Dan didalam pendahuluan berisi latar belakang permasalahan atau krononologi permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, kerangka teori, kerangka konseptual dan sistematika penulisan yang berisi gambaran umum mengenai laporan penelitian.

Pada bab II tentang tinjauan Pustaka yang membahas tentang kajian teori yang berisi tinjauan umum yang dibahas yaitu perjanjian, hibah dan peralihan hak atas tanah.

Metode Penelitian terdapat **pada bab III**, dalam hal ini penulis mengulas kembali mengenai isi yang ada didalamnya seperti jenis penelitian, pendekatan penelitian, metode penelitian. Metode pengolahan data serta konklusi. Metode ini diperlukan untuk mengarahkan penulis pada bab berikutnya, agar mengetahui metode apa yang harus digunakan dalam penelitian.

Hasil Penelitian dan Analisis dipaparkan **pada bab IV** dan akan disajikan data-datayang telah diperoleh dari sumber data, yang mana kemudian dilanjutkan dengan proses analisis sehingga didapat jawaban atas permasalahan yang diangkat oleh peneliti.

Bab V memuat penutup yang merupakan kesimpulan serta menguraikan secara singkat mengenai jawaban dari permasalahan yang disajikan dalam bentuk poin-

poin. Pada bab ini juga berisi saran-saran yang memuat anjuran akademik bagi lembaga maupun bagi peneliti .



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Kekuatan hukum akta hibah benda tak bergerak yaitu tanah, terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 KUH Perdata) bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian. Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang serta pihak yang terikat di dalamnya. Sedangkan menurut hukum Islam perjanjian dibawah tangan merupakan hal yang sah akan tetapi perjanjian semacam itu tidaklah dapat menjadi sebuah alat bukti yang kuat. Persamaan yang mendasar baik itu kuhperdata ataupun kompilasi hukum islam sama-sama sah yang membedakan yaitu di dalam kekuatan hukum dan pembuktian.

Dalam penyelesaian sengketa tanah baik menurut kuhperdata dan kompilasi hukum islam bisa dilakukan dengan berbagai cara. Antara lain, melalui pengadilan, pengaduan ke kantor pertanahan dan secara damai melalui mediasi. Pertama, penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi. Sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah, mediasi merupakan hal yang diutamakan di luar pengadilan guna untuk mencapai mufakat, waktu penyelesaian sengketa yang singkat, jalur yang terstruktur, berorientasi pada tugas, dan dengan partisipasi aktif.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang telah dipaparkan tersebut, selanjutnya akan dikemukakan saran sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat, dengan mengetahui bagaimana pentingnya mendaftarkan sertifikat tanah khususnya pada peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari hibah agar tidak terjadi sengketa tanah, adapun juga agar setiap masyarakat dapat memiliki suatu kepastian hukum sehingga terciptalah perlindungan bagi masyarakat.
2. Bagi dunia Pendidikan, khususnya Kenotariatan, kajian mengenai pentingnya pendaftaran sertifikat dan juga tentang pembatalan hibah yang sudah diberikan, menurut definisi hibah. Hibah merupakan hadiah atau pemberian secara cuma-cuma yang tidak dapat ditarik kembali, akan tetapi masih banyak juga kasus tentang hibah yang ditarik kembali meskipun telah memiliki kepastian hukum yang kuat. Oleh karenanya untuk memperoleh kepastian hukum dapat ditelaah menggunakan perspektif yang lebih mendalam dari sudut pandang berbeda yang intens. Oleh karena itu, dengan mengambil sudut pandang yang berbeda diharapkan dapat menghasilkan penelitian mutakhir yang signifikan sebagai perbandingan referensi untuk peneliti-peneliti lanjutan.



3.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti : 1990)
- Abdul Ghofur Anshori, *Filsafat Hukum Hibah dan Wasiat di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah MadaUniversity Press, 2011)
- Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta : Yayasan Hudaya Bina Sejahtera : 1985)
- Fitria Dewi Navisa, *Asas kepentingan dalam perjanjian asuransi*, (Gersik : Tholibul Ilmi Publishing And Education, 2022)
- Gede Adi Nugraha, 2016, Akibat Kepailitan Terhadap Adanya Perjanjian Hibah, Kerta Semaya Journal Ilmu Hukum Universitas Udayana, , Vol.4, No. 1 ISSN: 2303-0569, May 2015
[URL: https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/13397/9089](https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/13397/9089), di akses tanggal 11 Nov 2023
- Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, *Tujuan Hukum*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2012)
- I Gusti Ayu Putu Oka Cahyaning Mustika Sari, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Oleh Pelaksana Wasiat*, Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol.3, No. 1 ISSN: 2502-8960, April 2018, h. 158, URL:
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitatus/article/view/39422/23895>
- Jan Michiel Otto, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung : PT Revika Aditama, 2006)
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti : 1992)
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, (Bandung : Penerbit Alumni : 1996)
- M. Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metode Penelitian dan Aplikasinya*, Cet. I, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2002)
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni : 1986)

Munir Fuady, *Arbitrase Nasional Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti,)

Peraturan pemerintah No 18 Th 2021 tentang Hak Hak Atas Tanah, Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pasaribu, H. Chairuman dan Suhwardi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, Jurnal Ius Civile 116

R.I, Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Bab 1. Pasal 1 ayat 2

R.I, Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Pasal 32 ayat 1 dan 2

Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999)

R.M Suryodiningrat, *Asas- Asas Hukum Perikatan*, (Bandung : Tarsito : 1991)

Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta : Sinar Grafika : 2001)

Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung : PT. Alumni : 2004)

Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2002)

Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta, (Universitas Terbuka Karunika, 1998)

Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada : 1993)

Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Pasal 1666

Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Intermedia, 1998)

Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* pasal 1313

Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti : 1995)

Sudikno Mertokusumo dalam H.Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2010)

Sufyan bin Fuad Baswedan, *Al-Mulkkhas al-fiqhi*, (Jakarta: pustaka ibnu katsir, 2013)