

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Tanah ialah salah satu hal yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat di Indonesia. Tanah merupakan objek penting yang dijadikan untuk mendukung kebenaran pernyataan tersebut ialah banyaknya kalangan masyarakat yang mengandalkan penghidupan sehari-harinya dengan pemanfaatan tanah, baik untuk bertani, berkebun, maupun usaha-usaha lainnya dengan memanfaatkan tanah yang dimiliki (Syarief, 2012). Selain untuk memenuhi penghidupan sehari-hari, masih banyak masyarakat yang bergantung pada tanah untuk dijadikan sebagai salah satu investasi kehidupan masa depan bagi anak sampai dengan cucu cucu mereka. Masyarakat yang memiliki pemikiran seperti itu memiliki alasan yang sederhana yaitu harga tanah akan terus meningkat akibat terjadinya peningkatan kebutuhan tanah, sedangkan luas tanah yang tersedia tidak pernah bertambah. Tanah menjadi penting dikarenakan tanah adalah salah satu sumber daya alam yang memiliki manfaat bagi seluruh masyarakat, maka diperlukan adanya peraturan pemerintah untuk mengatur terkait pemanfaatan atau kepemilikan dari tanah tersebut.

Penguasaan terhadap sumber daya alam yang ada oleh negara telah diatur di dalam UUD 1945 dan tidak dapat dipisahkan begitu saja dari penguasaan tersebut untuk menggapai cita-cita bersama yaitu demi kemakmuran rakyat, sebagaimana menurut Bagir Manan untuk mewujudkannya dengan memperhatikan beberapa hal dibawah ini:

1. Seluruh wujud pemanfaatan dan yang dihasilkan dari sumber daya alam patut dapat digunakan demi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.
2. Menjaga segala hak-hak masyarakat terhadap pemanfaatan kekayaan sumber daya alam haruslah terlindungi dan terjamin.
3. Pencegahan terhadap perbuatan dari pihak manapun yang mengakibatkan rakyat tidak memperoleh kesempatan dan terancam atas haknya dalam pemanfaatan sumber daya alam (Prabuningtyas, 2018).

Konsep hak menguasai negara ini dijelaskan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yaitu bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi merupakan pokok untuk kemakmuran masyarakat (Santoso, 2012). Dengan ini negara harus menguasai dan dipergunakan demi berlangsungnya kemakmuran masyarakat (Zainuddin & Ulya, 2018).

Negara merupakan badan kekuasaan seluruh rakyat. Secara yuridis hak menguasai negara diatur dalam Pasal 1 Ayat (2) UUPA (Harsono, 1997), yaitu terkait memberi wewenang dengan tujuan:

1. Mengurus serta menyelenggarakan dalam menyediakan penggunaan, persediaan, peruntukan bagi pemeliharaan bumi serta ruang angkasa
2. Mengurus serta membuat penentuan terhadap hal yang berhubungan dengan hukum antara manusia dengan bumi, air serta ruang angkasa
3. Membuat penentuan serta mengatur terhadap hubungan hukum diantara manusia dengan perbuatan yang berkaitan dengan hukum mengenai bumi, air serta ruang angkasa

Berdasarkan pada hak-hak negara yang disebutkan sebelumnya mengingat bahwa pentingnya akan tanah bagi kehidupan manusia, maka penguasaan terhadap hak atas tanah memiliki aturan yang tercantum pada UUPA (Undang-Undang No.5 tahun 1960 Pokok Agraria) yang berisikan mengenai ketentuan berbagai macam hak mengenai permukaan bumi yang disebut juga sebagai tanahm serta bisa diperoleh baik secara perorangan ataupun bersama sama atau secara hukum (Soerodjo, 2014).

Dengan adanya dasar hak menguasai dari negara yang dijelaskan dalam Pasal 2 bahwa berbagai macam hak mengenai permukaan bumi yang disebut juga sebagai tanah serta bisa diperoleh baik secara perorangan ataupun bersama sama atau secara hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA (Supriadi, 2007). Dalam pasal ini menjelaskan mengenai wewenang atas pemanfaatan tanah yang berkaitan demikian juga terhadap bumi serta air ataupun ruang angkasa yang ada di atas untuk mementingkan seluruh hubungan dengan penggunaan tanah yang ada dalam suatu batasan sebagaimana telah diatur dalam undang-undang serta aturan yang terikat dalam suatu hukum yang lebih tinggi (Roestamy, 2015).

Hak-hak atas tanah yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat 1 disebutkan:

- 1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
  - a. hak milik,
  - b. hak guna-usaha,
  - c. hak guna-bangunan,

- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak masuk di dalam semua hak diatas sebagaimana dalam undang-undang serta hak-hak yang memiliki sifat sementara yang sebagaimana telah ada dalam Pasal 53.

Di era sekarang, tanah merupakan aset kekayaan yang sangat menjamin selain karena nilai jual yang tinggi, tanah ialah sumber yang memiliki nilai bagi kehidupan masyarakat luas (Murdiawati, 2018). Maka seiring dengan perkembangan zaman sampai saat ini kepentingan masyarakat terhadap hak atas sebidang tanah terus mendapati perkembangan pula. Apabila kebutuhan tanah yang kian meningkat sedangkan ketersediaan tanah tetap atau berkurang akan mengakibatkan ketidakseimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan yang dapat menimbulkan suatu masalah.

Tanah sebagai media dalam kegiatan pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah dengan adanya bebasnya tanah dan juga pertumbuhan masyarakat yang semakin meningkat di Indonesia sehingga meningkatnya juga terhadap aktivitas peralihan hak atas tanah. Akibat dari permasalahan tersebut pemerintah maupun masyarakat ketika memiliki kebutuhan sebidang tanah untuk memenuhi kebutuhannya diperlukan adanya kepastian terhadap kepemilikan dari sebidang tanah tersebut.

Untuk memperoleh dari suatu hak atas tanah dapat diperoleh dengan mengusulkan suatu sebidang tanah yang status kepemilikannya Tanah Negara yang belum adanya sertifikat atau dengan cara mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional untuk memperoleh sertifikat setelahnya proses untuk beralihnya hak atas suatu tanah, agar didapatkan kepastian atas hukum serta perlindungan hukum terhadap hak atas suatu tanah untuk menyakinkan bahwa seseorang tersebut ialah seorang yang salah untuk memegang hak atas suatu bidang tanah tersebut (Kardino, 2008).

Peralihan hak atas tanah ialah perbuatan secara hukum yang memiliki tujuan untuk pemindahan hak dari salah satu pihak ke pihak yang lain. Ada beberapa cara terkait peralihan hak atas tanah adalah dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, perolehan dalam suatu perusahaan/inbreng, dan wasiat (Christmasco, 2011). Salah satu dari cara memperoleh peralihan hak tersebut yang akan dibahas secara mendalam adalah melalui Hibah.

Dalam Pasal 1666 KUHPdata menjelaskan bahwa hibah ialah persetujuan ketika pihak yang menghibah di waktu masa hidupnya dilakukan secara sukarela serta tidak bisa ditarik kembali atas segala penghibahan yang diberikan baik suatu benda untuk dijadikan keperluan dari pihak yang menerima hibah disaat menerima barang hibahan tersebut. (R. Subekti & R. Tjitrosudibio, 2008). Undang-undang tidak mengakui hibah dalam bentuk apapun kecuali selainnya pelaksanaan hibah diantara orang-orang yang masih hidup (Henisa, 2019).

Peralihan hak atas tanah melalui hibah digunakan dengan adanya akta otentik. Akta otentik merupakan akta yang dibuat dihadapan pejabat umum

yang berwenang salah satunya seperti notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang memuat secara otentik terkait suatu perbuatan yang dilakukan serta disaksikan secara langsung. Sebuah akta otentik memiliki kekuatan untuk pembuktian bagi para pihak beserta para pewaris garis keturunannya atau pihak yang memperoleh hak dari para pihak itu sendiri (Ronhi, I. N. P. W., Kasih, D. P. D., & Darmadha, 2018).

Notaris sebagaimana yang dijelaskan dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 ialah pejabatan umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta secara autentik yang kemudian mempunyai wewenang lain sebagaimana dijelaskan dalam Undang Undang tersebut atau didasari atas undang undang lainnya. (Iryadi, 2019). Dalam Pasal 1870 KUHPdata menjelaskan bahwa akta otentik memperoleh perjanjian yang mutlak terhadap para pihak yang memohonkannya. Maka dari itu jabatan seorang notaris penting dikarenakan notaris memiliki wewenang yang diperoleh melalui undang-undang untuk bisa menciptakan suatu bukti secara mutlak serta memiliki akta secara autentik diaman akta ini dinggap sebagai benar adanya (Sembiring, 2019).

Dalam KUHPdata tentang pencatatan harta hibah diperkuat dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 37 tentang pemberian hibah tanah serta bangunan wajib disertai akta otentik yang dibuat oleh PPAT dan disaksikan minimal oleh dua seorang saksi. Maka dengan itu, terkait peralihan hak dan hibah menurut pandangan hukum positif tidak

dibenarkan apabila dilakukan secara diam-diam harus adanya campur tangan dengan pejabat umum yang memiliki wewenang (Henisa, 2019).

Dalam peranan seorang notaris membantu dengan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap masyarakat memiliki sifat preventif, yaitu sifat pencegahan dalam membuat akta otentik yang dibuat oleh seorang notaris yang memiliki kaitannya dengan status hukum, hak ataupun kewajiban dalam hukum sebagai alat bukti yang absolut pada persidangan, apabila dilain waktu adanya sengketa. Notaris wajib bertindak jujur, adil, dan juga transparan ketika membuat suatu akta dengan tujuan adanya jaminan untuk para pihak perihal akta otentik, ini dikarenakan seorang notaris terhadap kewenangannya bukan hanya untuk keperluan perseorangan namun demi keperluan masyarakat juga dan notaris memiliki kewajiban terhadap jaminan validitas atas akta yang dibuatnya itu (Septianingsih et al., 2020).

Setelah terpenuhinya syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997, sebagai tanda bukti dari hasil pendaftaran peralihan hak dari sebidang tanah karena perbuatan hukum yakni hibah dibuatnya surat tanda bukti hak yang kita kenal sebagai sertifikat (Tabuni, 2015).

Di masa sekarang masyarakat kurang memperhatikan artinya sebuah pelaksanaan peralihan hak milik melalui hibah, terutama masyarakat di Kelurahan Kopo Kecamatan Bojongloa Kaler Kota Bandung. Hal ini disebabkan kurangnya kesadaran, pemahaman, dan ilmu yang minim terkait peralihan hak melalui hibah karena jarang sekali adanya pelaksanaan peralihan

hak melalui hibah ini hanya berdasarkan adanya suatu seperti akad dengan disaksikan oleh pihak penanggungjawab di daerah tersebut serta saksi dari keluarga penghibah tanpa adanya campur tangan dengan notaris atau PPAT. Karena pentingnya suatu peralihan hak milik melalui hibah, maka perlu penelitian lebih lanjut terkait peralihan hak milik melalui hibah di Kelurahan Kopo Kecamatan Bojongloa Kaler Kota Bandung yang memiliki luas sekitar 303,4 Ha persegi secara topografi Kecamatan Bojongloa Kaler berada pada ketinggian sekitar 700 meter diatas permukaan laut (DPL) (Kusnadi, 2015).

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk menganalisis penelitian ini dengan menentukan judul tentang **“KEPASTIAN HUKUM HIBAH ATAS MASJID AL IKROM DI DAERAH KECAMATAN BOJONGLOA KALER DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

1. Bagaimana Keabsahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Terhadap Rumah Ibadah Masjid?
2. Bagaimana Akibat Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah?
3. Bagaimana Penyelesaian Apabila Suatu Saat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah D hibahkan Ditarik Kembali?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini yakni sebagai berikut:



1. Untuk menelaah keabsahan terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui hibah.
2. Untuk menelaah akibat hukum peralihan hak milik atas tanah melalui hibah.
3. Bagaimana Cara Penyelesaian Apabila Suatu Saat Hak Millik Atas Tanah Yang Sudah D hibahkan Ditarik Kembali.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Kemaslahatan penelitian yang diperlukan penulis dari hasil akhir penelitian ini terdiri atas dua secara teoritis dan praktis yakni sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Dalam rangka untuk memperluas pengetahuan keilmuan penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dalam bidang Hukum Perdata terkait dengan keabsahan dan akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui hibah.

2. Secara Praktis

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan khususnya bagi masyarakat serta diharapkan hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan rujukan bagi pihak-pihak yang berkebutuhan terkait peralihan hak milik atas tanah melalui hibah.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang sudah termuat di dalam Lembar Negara Nomor 104 Tahun 1960 yang merupakan manifestasi dari Undang-Undang Dasar (UUD) Negara

Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3):

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Dengan adanya kebijakan tersebut merupakan pertimbangan pemerintah untuk terjaminnya tertib administrasi pengurusan terkait pertanahan dan memperoleh kepastian hukum. UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa sertifikat hak atas tanah menjadi sebuah alat bukti yang kuat, ini dikarenakan suatu waktu tidak ada alat bukti yang lain untuk proses pembuktian ketidakbenarannya, maka informasi yang tertera dalam sertifikat tersebut dianggap benar dan tidak perlu adanya alat bukti lain atau alat bukti tambahan. Dalam ketentuan Pasal 33 menjelaskan bahwa terkait hak menguasai oleh negara yang memiliki kemungkinan negara melaksanakan pencabutan hak atas tanah demi kepentingan umum (Ma'ruf, 2014). Di masa sekarang, walaupun telah diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah dilengkapi dengan Pasal 63 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, di kalangan masyarakat terkait pendaftaran atau pensertifikatan terhadap hak atas tanah masih kurangnya mematuhi terkait implementasi pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana seharusnya yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Karena masih dirasakan akan kurangnya pengetahuan dan kesadaran atau kepatuhan masyarakat terhadap aturan perihal pentingnya pendaftaran atau pensertifikatan hak atas tanah, itu semua dikarenakan masih kurangnya sosialisasi kepada masyarakat

untuk memberikan arahan atau ilmu terkait pendaftaran hak atas tanah. Kasus tersebut juga dapat disebabkan dengan budaya atau kebiasaan di kalangan masyarakat setempat dalam praktik peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli yang dilaksanakan secara dibawah tangan atau tidak ada campur tangan dengan pihak notaris atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berlandaskan saling percaya karena saling mengenal satu sama lain atau karena para pihak merupakan satu keluarga ataupun termasuk saudara (Dermawan et al., 2014).

Pada kenyataannya hak ialah kekuasaan yang diturunkan secara temurun oleh badan hukum kapda seoseorang terhadap benda ataupun prestasi yang kemudian menyebabkan terhubungnya antara hukum dengan subjek, objek dan status hukum. Maka apabila seseorang memiliki suatu hak atas tanah, orang tersebut telah memperoleh kekuasaan atas tanah beserta dengan kewajiban yang disyariatkan oleh hukum, dan untuk perolehan hak atas tanah dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Secara *Originair*, yakni secara asli seperti halnya pembukaan tanah (okupasi);
2. Secara *Derivatif*, yakni terjadi karena adanya suatu peralihan hak secara yuridis seperti jual beli, tukar menukar, pemberian wasiat, penghibahan dan lain sebagainya.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, dasar penguasaan atas tanah diberikan makna secara data yuridism yaitu terkait

keterangan terhadap status hukum dalam suatu bidang tanah, serta hak terhadap pemegang tanah tersebut dan seluruh pihak lain serta berbagai beban yang menanggungnya (Rongiyati, 2014).

Proses pelaksanaan pendaftaran atau peralihan hak atas tanah berfungsi sebagai peradilan pertanahan, sehingga adanya proses penetapan bagaimana status hukum terhadap suatu bidang tanah, siapa yang memperoleh hubungan atau hak atas tanah tersebut serta bagaimana hubungan hukumnya yang disebut dengan adjudikasi (Dermawan et al., 2014.).

Peralihan hak atas tanah telah diatur khususnya dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu setiap perbuatan yang bermaksud memindahkan Pasal 16 serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah . Berdasarkan perihal tersebut, Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas suatu tanah beserta bangunannya atau tidak dengan melalui cara jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum terkait pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan atas suatu hak melalui cara lelang hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki wewenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Setiadi et al., 2019).

Tujuan pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) salah satunya adalah untuk menimbulkan kepastian hukum terkait hak atas tanah dengan cara

melaksanakan pendaftaran tanah. Selain UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mengatur perihal tujuan pendaftaran tanah yang dijelaskan dalam Pasal 3 Huruf (a) yakni untuk memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah (Sari, 2016).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa Pendaftaran Tanah merupakan suatu proses rangkaian perbuatan yang dilaksanakan oleh Negara/Pemerintah secara berkesinambungan dan teratur berupa kumpulan data atau keterangan tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya untuk kepentingan rakyat dalam harapan memberikan sebuah jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan juga penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.

Dalam penjelasan di atas bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah berupa memberikan kejelasan terkait objek, subjek dan status hukum dari hak atas tanah serta memberikan perlindungan hukum kepada pihak pemegang haknya. Kejelasan objek berisikan hal kondisi fisik tanah seperti letak, batas, luas dan jenis tanah, sedangkan kejelasan terhadap subjek tanah berkaitan dengan nama pemilik, riwayat kepemilikan dan hak-hak pihak lainnya berikut dengan beban-beban yang terkandung di atasnya. Pendaftaran tanah merupakan salah satu penyelegaraan yang bertujuan tertib administrasi dan membangun sistem informasi pertanahan. Terlaksananya tertib administrasi akan terciptanya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap suatu hak atas

tanah. Sistem informasi pertanahan merupakan manifestasi dari transparansi yang diselenggarakan dengan *good governance* (Sumardjono, 2009).

Demi memperoleh capaian dari tujuan pendaftaran tanah tersebut terdapat beberapa asas yang patut dipenuhi yakni antara lain (Sumardjono, 2009):

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak yaitu asas kebebasan berkontrak. Oleh sebagian sarjana hukum kebebasan berkontrak ini biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menerangkan tentang syarat-syarat sahnya perjanjian.

2. Asas Konsensualisme

Asas ini merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kata sepakat antara para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kata sepakat berarti persesuaian kehendak, maksudnya memberikan persetujuan atau kesepakatan. Jadi sepakat merupakan pertemuan dua kehendak dimana kehendak pihak yang satu dengan yang lainnya saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain dan kehendak tersebut saling bertemu. Asas ini sangat erat kaitannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian. Perjanjian yang telah terbentuk dengan tercapainya kata sepakat (*consensus*) di antara para pihak. Perjanjian ini tidak membutuhkan formalitas lain lagi, sehingga dapat

dikatakan perjanjian ini sebagai perjanjian bebas bentuk. Jika perjanjian ini dituangkan dalam bentuk tertulis, maka tulisan itu hanya merupakan alat bukti saja dan bukan syarat untuk terjadinya perjanjian yang dinamakan perjanjian konsensual.

3. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, hal tersebut tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini mengartikan bahwa para pihak yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan untuk kemauan yang baik dari paha pihak.

4. Asas Spesialitas (Khusus)

Perihal pendaftaran tanah harus dilakukan secara tegas dan tepat terkait informasi objek, subjek dan status hukum terhadap tanah yang didaftarkan.

5. Asas Publisitas

Semua data pendaftaran tanah yang telah terkumpul harus dipublikasikan kepada masyarakat untuk memperoleh persetujuan atau pihak yang berkeberatan.

6. Asas Aman

Pendaftaran tanah memberikan perlindungan untuk para pihak yang bersangkutan dan memberikan jaminan serta perlindungan terhadap pihak yang sebagai pemegang suatu hak.

#### 7. Asas Kebiasaan

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang lazim diikuti sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 jo 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian.

#### 8. Asas Terjangkau

Meskipun pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban pemerintah namun berhubungan dengan dana pemerintah yang terbatas, maka untuk masyarakat yang mampu diharuskan membayar biaya pendaftaran tanah akan tetapi memberikan kebebasan bagi masyarakat yang tidak mampu.

#### 9. Asas Mutakhir

Merupakan usaha penyelarasan data-data yang ada serta dengan perubahan-perubahan yang terjadi pada data-data yang ada tersebut (Santoso, 2012).

Selain harus memenuhi asas-asas hukum, terdapat teori hukum yang relevan dengan pembahasan ini yaitu teori kepastian hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat



dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum (Christine et al., 2009).

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 (Syahrani, 1999).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur terkait ketentuan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 Ayat (1) bahwa:

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Maksud dari kepastian hukum yang tertera dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA tersebut yaitu:

- a. Kepastian terhadap perorangan atau badan hukum yang merupakan pemegang hak atas tanah atau bisa disebut sebagai subjek hak atas tanah.
- b. Kepastian terkait letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah atau bisa disebut sebagai objek hak atas tanah (Effendi, 1993).

Kemudian dalam Pasal 1 Ayat (1) objekjuga mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu pelaksanaan Pendaftaran Tanah yaitu pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah yang tercantum dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA yakni sebagai berikut:

- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik merupakan salah satu hak atas tanah, maka dari itu diwajibkan untuk didaftarkan dengan kata lain pemegang hak milik atas tanah tersebut wajib untuk mendaftarkan hak miliknya begitu pula dengan peralihan haknya dengan tujuan adanya kepastian hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 23 UUPA. Jadi, berdasarkan ketentuan Pasal 23 Ayat (1) dan (2) UUPA Hak Milik wajib untuk didaftarkan baik karena pertama kali, peralihan, penghapusan dan pembebanan hak untuk memperoleh jaminan kepastian hukum terhadap para pemegang hak. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Sari, 2016).

Berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk pendaftaran peralihan hak karena hibah yang termasuk dalam perbuatan hukum harus didaftarkan atau dibuatnya akta dihadapan notaris atau PPAT karena hal tersebut merupakan salah satu syarat penting sahnya perihal peralihan hak karena apabila tanpa adanya akta yang diperoleh dari notaris atau PPAT atau pihak yang berwenang lainnya peralihan hak atau pendaftaran adalah batal (Tabuni, 2015).

Permasalahan terkait pertanahan yang sering dialami dalam ruang lingkup masyarakat salah satunya perihal penghibahan yang pada akhirnya harus diproses di pengadilan. Proses hibah yang sering dilaksanakan masyarakat kepada pihak lain sering dilakukan tidak secara sebagaimana ketentuan yang ada akan menimbulkan suatu permasalahan apabila pihak penghibah meninggal seperti perselisihan terkait pembiayaan untuk memproses akta yang dibuat oleh PPAT dengan tujuan agar tidak adanya suatu persoalan lagi di lain waktu, karena akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu syarat sahnya dalam peralihan hak atas tanah (Adjie, 2014). Terkait kepastian hukum dalam ruang lingkup pertanahan harus diimplementasikan berdasarkan pendataan dan pencatatan sistematis terkait atas segala suatu tanah terutama perihal informasi fisik ataupun data yuridis dan pencatatan sistematis ini disebut sebagai pendaftaran tanah yang tertera dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (Wattilete et al., 2022).

Pada hakikatnya, apabila pelaksanaan hibah dilakukan secara sah maka akibatnya berlangsung kepada para pihak jika pihak penerima hibah telah menerima dengan jelas pemberian tersebut disertai dengan akta notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 1683 jo. Pasal 1682 KUHPerdara. Pihak pemegang hak atas tanah berkewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya berikut juga dengan peralihan hak atas tanahnya. Jika telah dilaksanakannya peralihan hak atas tanah maka disegerakan untuk mendaftarkannya di Kantor Pertanahan yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah (Fahlepy et al., 2021).

Dalam proses pembuatan akta hibah hak atas tanah, pihak pemberi, persetujuan ahli waris dan pihak penerima hibah yang melakukan perbuatan hukum yang berkuasa wajib menghadiri proses tersebut dengan disaksikan oleh seorang saksi setidaknya dua orang saksi yang telah cakap untuk bertindak sebagai saksi untuk mengikuti proses perbuatan hukum tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah hendak membacakan terhadap para pihak yang berkuasa atas pembuatan akta dan memberikan penjelasan terkait isi dan tujuan dari pembuatan akta itu, serta tahap pendaftaran yang harus dilakukan setelahnya (Suriawan & Mariadi, Ni, 2017).

Hukum perwakafan mendapatkan perhatian yang layak di Indonesia meskipun dari segi sumber ajaran tidak mendapatkan legitimasi eksplisit dari dalam Al-Quran. Secara umum, peraturan perundang-undangan tentang perwakafan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu peraturan perundang-undangan perwakafan tanah milik yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dan peraturan perundang-undangan tentang perwakafan benda milik yang diatur dalam buku III Kompilasi Hukum Islam (Khosyi'ah, 2010).

Munculnya Undang-undang Wakaf No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf disertai dengan PP no. 42 tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang Wakaf. Berbeda dengan masa sebelumnya, pada masa ini iklim keterbukaan dalam penyelenggaraan negara sudah terbentuk. Praktek sejenis wakaf sudah dikenal di berbagai kelompok masyarakat manusia jauh sebelum Islam muncul. Salah satu tujuan mereka mengeluarkan sebagian harta mereka adalah untuk mendirikan bangunan tempat penyembahan (AlKabisi, 2004: 15). Demikian

juga halnya dengan yang dilakukan oleh masyarakat muslim. Wakaf untuk masjid merupakan salah satu bentuk wakaf yang paling awal yang mereka lakukan (Djunaidi & Al-Asyhar, 2007).

Masjid merupakan salah satu kebutuhan pokok umat dalam kehidupan beragama mereka sekaligus merupakan tuntutan doktrin keagamaan. Di sanalah mereka melakukan ibadah ritual dan kegiatan-kegiatan keagamaan yang lain. Bangunan masjid bertebaran di seluruh penjuru tanah air. Di mana satu komunitas muslim terbentuk, maka di sana pula berdiri bangunan masjid. Bahkan, di banyak tempat satu kampung bisa lebih dari satu masjid. Belum lagi dihitung bangunan *mushalla* dan *majlis ta'lim* yang biasanya juga berasal dari harta wakaf (Suhadi, 2002).

Dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf Pasal 4 bahwa tujuan wakaf itu sendiri adalah untuk memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa fungsi wakaf adalah mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

Wakaf produktif pada dasarnya merupakan implementasi tujuan wakaf yaitu kemaslahatan/kesejahteraan masyarakat melalui model-model usaha ekonomi yang produktif, sehingga manfaat dari harta wakaf dapat berdaya guna secara optimal dan berkesinambungan. Untuk merealisasikan wakaf produktif maka paling tidak harus mempertimbangkan empat asas, yaitu :

1. Asas keabadian manfaat, suatu benda wakaf itu bisa dikategorikan memiliki nilai keabadian manfaat apabila ada empat hal yaitu (1) benda wakaf tersebut dapat dimanfaatkan oleh orang banyak; (2) benda wakaf memberikan nilai yang lebih nyata kepada para wakif itu sendiri. Secara material para wakif berhak memanfaatkan wakaf tersebut sebagaimana berlaku pada penerima manfaat wakaf; (3) manfaat immaterial benda wakaf melebihi manfaat materialnya. Atau bisa dikatakan nilai eksentrik benda wakaf melebihi nilai intristiknya; (4) dan yang paling penting dari benda wakaf itu sendiri adalah tidak menjadikan atau mengarahkan kepada bahaya (mudharat) bagi orang lain dan wakif sendiri.
2. Asas Pertanggung-jawaban, pertanggung-jawaban merupakan asas paradigma baru wakaf. Sebagai sebuah ajaran yang memiliki dimensi ilahiyyah dan insaniyyah, wakaf harus dapat dipertanggungjawabkan baik didunia dan diakhirat kelak.
3. Asas Profesionalisme Manajemen, manajemen pengelolaan menempati pada posisi paling penting dalam perwakafan. Karena yang paling menentukan adalah ketika benda wakaf itu memiliki nilai manfaat, meskipun tidak tergantung pada pola pengelolaan bagus dan buruk. Jika selama ini pengelolaan wakaf terkesan seadanya dengan menggunakan pola manajemen kepercayaan dan sentralisme kepemimpinan yang mengesampingkan aspek pengawasan, maka dalam pengelolaan wakaf secara modern harus menonjolkan sistem manajemen yang lebih profesional. Dan asas profesionalitas manajemen ini harusnya dijadikan

semangat pengelolaan benda wakaf dalam rangka mengambil kemanfaatan yang lebih luas dan lebih nyata untuk kepentingan masyarakat banyak (kemaslahatan).

4. Asas Keadilan Sosial, Kemaslahatan umat menjadi hal utama dalam wakaf sehingga pengelolaannya berpatokan pada asas keadilan sosial. Adapun istilah keadilan sosial merujuk pada konsep yang menciptakan masyarakat yang makmur, sejahtera dan Bahagia tanpa ada pengecualian. Jadi, semua kalangan masyarakat wajib mendapatkan hak dan menjalankan kewajiban masing-masing sehingga konsep keadilan sosial dapat terwujud. Dalam kaitannya dengan wakaf, pihak pengelola harus menyalurkan harta wakaf dengan merata dan maksimal.

#### **F. Metode Penelitian**

Metode merupakan suatu tata cara dalam mengidentifikasi suatu masalah dengan cara menggunakan langkah-langkah yang teratur dan sistematis (Van Peursen, 1989). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dijelaskan bahwa metod epenelitian ialah metode yang digunakan dalam mengumpulkan, menganalisis serta menyajikan data yang sedang dilakukan dengan cara sistematis serta obyektif untuk bisa memecahkan permasalahan atau menguji hipotesis yang digunakan untuyk bisa membuat perkembangan terhadap prinsip prinsip umum (Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1988).

Metode Penelitian adalah cara berilmiah atau berpikir secara rasional, empiris, sistematis yang dipergunakan terhadap suatu disiplin ilmu untuk melakukan penelitian. Metode Penelitian berhubungan terkait prosedur, teknik,

alat/instrument yang digunakan, serta bagaimana caranya memperoleh informasi yang didapatkan kemudian diolah dan dianalisis (Tersiana, 2018).

### **1. Spesifikasi Penelitian;**

Spesifikasi pada penelitian ini penulis menggunakan deskriptif-analitis yakni mendeskripsikan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini dihubungkan dengan teori hukum dan praktik penerapan hukum positif yang berhubungan dengan permasalahan di dalam skripsi serta penelitian ini (Sumitro, 1990).

Berdasarkan dari penjelasan di atas, penulis menentukan spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analisis yang menitikberatkan terhadap permasalahan yang sedang diteliti bertujuan menggambarkan serta menjelaskan terkait suatu keadaan mengenai Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah dengan jenis penelitian normatif yang ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Aziz, 2012).

### **2. Metode Pendekatan;**

Pendekatan yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang dilaksanakan melalui cara penelitian bahan referensi atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk melakukan penelitian dengan cara penuluran terkait peraturan perundang-undangan atau literatur lainnya yang berhubungan dengan latar permasalahan sebagai bahan dasar penelirian yang akan diteliti (Ibrahim, 2005). Untuk menjawab permasalahan dan menggapai tujuan dari penelitian ini, penulis menggunakan model pendekatan yuridis normatif dengan menganalisis



data dan bahan hukum diawali dengan menganalisis bahan hukum secara sekunder atau primer maupun terseier yang secara normatif berlandaskan pendekatan konseptual serta melalui peraturan yang tertera dalam undang-undang atau dengan adanya pendekatan lainnya yang sesuai dengan rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini (Muhaimin, 2020).

### **3. Tahap Penelitian;**

Tahap penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian kepustakaan (*library research*), salah satu jenis penelitian yang menggunakan sudut pandang tempat pengambilan data (Waluyo, 1996). Penelitian ini dikatakan sebagai kepustakaan dikarenakan data yang diperoleh atau bahan bahan yang didapatkan untuk bisa menyelesaikan penelitian ini diperoleh melalui perpustakaan seperti buku, ensiklopedia, jurnal, dokumen, kamus, situs web, catatan, laporan hasil penelitian dari penelitian terdahulu, tesis, disertasi atau yang lainnya yang memiliki hubungan dengan rumusan masalah dalam peneltiain ini yang kemudian dibuat sebagai referensi (Harahap, 2014).

Secara garis besar, sumber bacaan yang berada pada perpustakaan terbagi dalam dua golongan yaitu:

- a. Sumber yang dijadikan sebagai landasan secara umum biasanya ditemui berupa teori ataupun konsep yang ada pada umumnya yakni kepustakaan beruka ensiklopedi, buku, atau pun monograp dan lainnya.
- b. Sumber acuan khusus yakni berupa jurnal, tesis, disertasi, penelitian dan lain sebagainya.

Penelitian kepustakaan penelitian ini berfokus pada informasi atau bahan hukum yang digunakan terdapat berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier (Soemitro, 1990).

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang berupa himpunan data terhadap literatur yang berhubungan dengan ketentuan Pendaftaran Tanah Melalui Hibah baik secara teori maupun perundang-undangan (Marzuki, 2005). Bahan-bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis pada penelitian ini adalah:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1666

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memiliki fungsi sebagai bantuan referensi dan memberikan keterangan terkait bahan hukum primer yang berupa buku, literatur, artikel, jurnal ilmiah, laporan penelitian, makalah, atau hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah Melalui Hibah (Amiruddin & Asikin, 2006).

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang bersifat melengkapi terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (Soekanto & Mamudji, 2015) yang

biasanya digunakan seperti kamus umum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, indeks kumulatif, dan bahan lainnya diluar bidang hukum yang dapat digunakan untuk melengkapi data penelitian yang dibutuhkan (Armia, 2022).

Serta Penelitian Lapangan dengan teknik atau cara dalam pengumpulan data yang bersifat primer (Abdulkadir, 2004). Dalam penelitian ini penulis menggunakan wawancara dengan salah satu narasumber atau instansi yang bersangkutan dengan penelitian ini sebagai bahan pendukung.

#### **4. Teknik Pengumpul Data;**

Teknik Pengumpul Data yang digunakan peneliti antara lain yaitu:

##### **a. Studi Kepustakaan**

Studi kepustakaan penelitian ini berfokus pada informasi atau bahan hukum yang digunakan terdapat berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang dikumpulkan menjadi satu untuk diinventarisasi dan klasifikasi sesuai dengan hal yang berkaitan dengan penelitian (Fajar & Achmad, 2010). Yang dilakukan secara dua cara yaitu secara *offline* dan *online*. Secara *offline*, penulis mengumpulkan beberapa data studi kepustakaan dengan mengunjungi perpustakaan baik di dalam ataupun luar kampus Universitas Pasundan atau dengan mengunjungi toko buku yang bertujuan agar data sekunder yang dibutuhkan terkumpul.

##### **b. Penelitian Wawancara**

Penelitian wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data dengan melakukan sebuah dialog atau sesi tanya jawab dengan narasumber

yang bersangkutan. Tujuan dari penelitian wawancara ini sebagai pelengkap data dan informasi yang didapat melalui penelitian kepustakaan sebelumnya (Moleong, 2018). Kelengkapan terhadap penelitian kepustakaan dan penelitian wawancara diharapkan menjadi suatu data yang bersifat komprehensif serta dapat saling melengkapi.

#### **5. Alat Pengumpul Data;**

Alat untuk mengumpulkan data ialah media sarana yang digunakan untuk bisa mendapatkan data dalam penelitian dan peneliti menggunakan alat pengumpul data berupa buku, jurnal, makalah, dokumen, tesis, dan sebagainya apabila dilihat pada teknik penelitian kepustakaan. Sedangkan teknik penelitian lapangan menggunakan sebuah teknik wawancara dengan cara dicatat, direkam, dan didokumentasikan menjadi sebuah data deskriptif (Arikunto, 1995).

#### **6. Analisis Data;**

Pengerjaan penelitian ini menggunakan kajian analisis secara yuridis kualitatif, yaitu proses pemahaman yang mendalam terkait bahan hukum yang diurutkan dan dipaparkan secara sistematis sehingga adanya gambaran bagaimana penyelesaian dari permasalahan hukum di penelitian ini (Ali, 2010), yakni terkait “**Analisis Terhadap Kepastian Hukum Hibah Atas Masjid Al Ikrom Di Daerah Kecamatan Bojongloa Kaler Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf**”.

#### **7. Lokasi Penelitian;**

1. Penelitian Kepustakaan berlokasi di:

- a. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan  
Alamat : Jalan Lengkong Dalam No.17, Kec. Lengkong, Kota Bandung,  
Jawa Barat 40251;
  - b. Perpustakaan Hukum Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum  
Universitas Padjadjaran  
Alamat : Jalan Dipati Ukur No. 35, Lebak Gede, Kecamatan Coblong, Kota  
Bandung, Jawa Barat 40132;
2. Penelitian Lapangan
- a. Masjid Al-Ikrom  
Alamat : Gg. Babakan Rahayu, Kelurahan Kopo, Kecamatan Bojongloa  
Kaler, Kota Bandung, Jawa Barat 40233.
  - b. Kantor Urusan Agama Bojongloa Kaler  
Alamat : JL. Madesa, BLK No.4, Kopo, Kec. Bojongloa Kaler, Kota  
Bandung, Jawa Barat 40233