TINJAUAN HUKUM HIBAH HAK ATAS TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh

Gelar Magister Kenotariatan (M. Kn)

NERI SUSANTI

NIM. 02022 68172 1024

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

PALEMBANG

2019

TESIS

TINJAUAN HUKUM HIBAH HAK ATAS TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

Oleh:

NERI SUSANTI

NIM: 02022 68172 1024

Telah disetujui Untuk Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus

Pada Tanggal, 28 Juni 2019

Palembang, 28 Juni 2019

1. **Dr. H. KN Sofyan Hasan., SH., M.H.** Pembimbing I, :
   NIP. 19580115 198303 1 006

2. **H. Achmad Syarifudin, SH., Sp.N.** Pembimbing II, :

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,

Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

Halaman Pernyataan Orisinalitas Tesis

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	:	NERI SUSANTI
NIM	:	02022 68172 1024
Alamat	:	Perum. Garba Mutiara Asri No.14 RT/RW. 015/006 Jl. Lintas SMK Model Kel. Kayuara Kec. Sekayu Kab. Musi Banyuasin - Palembang
Asal Instansi	:	Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1.	Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2.	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3.	Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4.	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, Juni 2019

Yang membuat pernyataan,

Materai 6000

NERI SUSANTI
NIM. 02022 68172 1024

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MEGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul:

TINJAUAN HUKUM HIBAH HAK ATAS TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

Diajukan Oleh:

Nama : NERI SUSANTI
NIM : 02022 68172 1024

Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Megister Kenotariatan

Palembang, 28 Juni 2019

1. **Dr. H. KN Sofyan Hasan., SH., M.H.** Pembimbing I, :
NIP. 19580115 198303 1 006

2. **H. Achmad Syarifudin, SH., Sp.N.** Pembimbing II, :

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,

Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

TIM PENGUJI

1. Ketua : Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H
2. Sekretaris : Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M. Hum
3. Anggota :
    1. Dr. Ridwan, S.H., M. Hum
    2. Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M. Hum.
    3. Achmad Syarifudin, S.H., Sp. N.

Catatan : Tim Penguji tidak bertandatangan, cukup nama dan gelar saja, sesuai dengan Surat Keputusan Dekan tentang Tim Penguji.

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillahirobbil'aalamiin, penulis memanjatkan Puji dan Syukur kepada Allah SWT. dan Junjungan kita Nabi Muhammad SAW., karena berkat Rahmat dan se'Izin-Nyalah, penulis dapat menyelesaikan Tesis ini. Dengan menyadari bahwa tidak ada yang sempurna di dunia ini penulis sepenuhnya sangat menyadari bahwa Tesis ini jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan, waktu dan terbatasnya literature. Namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu, maka Penulis dapat menyelesaikan, untuk itu Penulis sangat mengharapkan dan mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan, terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan selaku Dosen Tim Penguji Ujian Tesis.
5. Bapak Prof. Dr. H. Abdullah Gofar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M. Hum, selaku Ketua Program Studi Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan selaku Dosen Tim Penguji Ujian Tesis.
7. Bapak Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H., selaku Ketua Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya, dan selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak membantu, memberi bimbingan dan ilmu pengetahuan kepada penulis sampai selesainya Tesis ini;
8. Bapak Achmad Syarifudin, S.H., Sp.N. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberi bimbingan dan bantuannya dalam proses penyelesaian Tesis ini.
9. Bapak Dr. Happy Warsito, S.H., M. SC. Selaku Dosen Pembimbing Akademik;
10. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M. Hum. Selaku Dosen Tim Penguji Ujian Tesis;
11. Seluruh Dosen Pengajar pada Program Studi Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, terima kasih atas ilmu yang telah diberikan selama dibangku perkuliahan;
12. Seluruh Staff Tata Usaha Program Studi Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
13. Pegawai perpustakaan, foto copy, dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu terima kasih atas bantuan semuanya.
14. Keluargaku tercinta, Ayah (alm), Bunda (almr), kakak2, dan adik2ku, terima kasih atas segala support yang telah kalian berikan dari sejak saya lahir sampai hari ini dan semua

pencapaian saya selama ini akan saya persembahkan untuk kalian. Pencapaian kali ini sungguh tidak mudah saya dapatkan;

15. Notaris/PPAT Gustimansah, S.H., M. Kn., dan Frida Primastuti Syafariensyah, S.H., M. Kn., tercinta, yang telah membantu baik moril maupun materil, memotivasi, membimbing, serta menyediakan semua fasilitas kepada penulis untuk mengikuti Program Megister Kenotariatan, sekali lagi terima kasih yang tidak terhingga atas segala bantuannya, semoga Allah SWT. membalas dengan berlipat ganda. Aamiin Ya Rabbal Aalamiin.
16. Bapak, Ibu (kedua mertua), Suami, anak-anakku tercinta: *Tarra Tiffany; R. Adelia Tiffany;* dan *Fio Fonda Fanio*, yang selalu menyanyangi, perhatian, memotivasi, membantu dan penuh kasih sayang, pengertian, sabar dan iklas.
17. Keponakan-keponakanku tercinta :

    Hengki, Mikhe, Tifah, Bunga, Fiza, Fahmi, Ghevo, Gheviranti, Ghevan, Ghalia, Rista, Wiwik, Shasa, Yona, Yoga, Akbar, Fadil, Faruq, Ghazi, Ghaza, dan Gege.
18. Sahabat-sahabatku dan dan semua teman-teman angkatan 2017, khususnya: Jeny Artika, Sintha Anisma seperjuangan melewati dalam setiap suka dan duka selama kuliah, bimbingan bersama, tiada hari yang *Indaahhh* tanpa kalian yang selalu membantu, berbagi keceriaan, dan dukungan semoga kita akan menjadi para Notaris yang sukses di kemudian hari;
19. Semua pihak yang memberikan informasi dan data-data yang diperlukan untuk mendukung penyusunan dan penyelesaian Tesis ini.

Semoga Tesis ini bermanfaat bagi masyarakat, khususnya bagi yang akan menghibahkan Hak Aas Tanah, Bank, para Notaris, pembuat Undang-Undang, dan kalangan dunia pendidikkan, dengan harapan agar dapat dijadikan sebagai rujukkan bagi aktivitas masing-masing pihak.

Saran-saran yang bersifat membangun untuk kesempurnaan Tesis ini, Penulis terima dengan senang hati dan lapang dada, terima kasih dan semoga Allah SWT. selalu memberi Kita Petunjuk dan Rahmat-Nya. Aamiin Aamiin Aamiin Yaa Rabbal Aalamiin

Palembang, Juni 2019
Penulis,

NERI SUSANTI

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

- **Hiasilah Hidup Kamu Dengan Sabar dan Sholat**
- **Tak Ada Kata Menyerah Untuk Meraih Impian**
- **Tiada Kesuksesan Yang Dapat Di Raih Tanpa Adanya Usaha, Kerja Keras Dan Do'a.**
- **Hidup Adalah Pilihan dan Perjuangan, Dan Pilihan Itu Ada Di Tangan Kita.**
- **Janganlah Selalu Membayangkan Hasil Yang Besar, Mulailah Berusaha Walaupun Hasilnya Kecil. Walaupun Sedikit Asal Nyata Hasilnya.**
- **Jangan Mudah Menyerah Dalam Menghadapi Masalah, Karena Masalah Datang Untuk DiSelesaikan Bukan Untuk DiHindari.**
- **Anda Baru Akan Mengetahui Siapa Yang Menjadi Teman Sejati Setelah Anda Mengalami Penderitaan.**

Kupersembahkan Tesis ini kepada :

- Allah SWT., terima kasih atas segala Rahmat dan Hidayah-MU, laporan ini dapat terselesaikan dengan baik.
- Agama, Bangsa dan Almamaterku
- Ayah, Bunda tercinta : H. M. Solihan R. (Alm.), dan Hj. Cik Malna Akhong (Almr.)
- Suami dan Anak-Anakku
- Saudara dan Saudariku tercinta:

  1. Abdul Kadir Jailani
  2. Ritasari Solihan
  3. Gustimansah, S.H., M. Kn
  4. Kapten Mursalin
  5. Yusna Solihan
  6. Nur Azizah Solihan, S.Pd.
  7. Bambang Irawan, A. Md.

KATA PENGANTAR

Dengan segala kerendahan hati, Penulis menucapkan Alhamdulillah Puji dan Syukur Kehadirat Allah SWT. dan Junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Karena berkat Rahmat dan Karunia yang dilimpahkan-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan Judul **TINJAUAN HUKUM HIBAH HAK ATAS TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.**

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini jauh dari sempurna masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan, karena terbatasnya penguasaan Ilmu Pengetahuan yang Penulis miliki, namun berkat bantuan dan bimbingan serta kritik-kritik yang membangun, hasil kerja Penulis tidak akan terwujud tanpa bantuan dari semua pihak terutama Dosen Pembimbing dan Dosen Penguji yang penuh dengan keIklasan memberikan bimbingan, arahan, dan petunjuk yang diperlukan dalam penulisan Tesis ini. Maka penulisan Tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.

Selanjutnya dalam kesempatan ini Penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya, karena Penulis telah banyak memperoleh bantuan dan pegarahan yang sangat besar dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini Penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih atas bantuan berbagai pihak, semoga bantuan dari semua pihak mendapat balasan dari yang Maha Kuasa Allah SWT. Aamiin Yaa Rabbal Aalamiin

Palembang, Juni 2019
Penulis,

NERI SUSANTI

ABSTRAK

Sebelum dilaksanakannya suatu hibah, haruslah dipikirkan secara matang apakah hibah yang akan dilangsungkan tersebut bertentangan atau tidak dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang berlaku sehingga tidak menimbulkan masalah dikemudian hari. Dalam penelitian ini dirumuskan permasalahan tentang bagaimana hukum hibah hak atas tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan untuk mengetahui bagaimana akibat hukumnya, jika obyek hibah yang diberikan kepada penerima hibah melebihi hak dari pemberi hibah menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Normatif yang menganalisa suatu keberlakuan hukum. Dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum pustaka dan sekunder seperti Buku Ilmiah Hukum, Jurnal Hukum, dan lain-lain. Metode pengumpulan data diperoleh melalui pengelompokkan peraturan perUndang-Undangan, meneliti bahan pustaka, membaca buku-buku dan sumber-sumber lain yang berhubungan dengan permasalahan. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah menelaah terhadap produk aturan hukum serta menguraikan fakta-fakta hukum tentang masalah yang diteliti dan berdasarkan kenyataan-kenyataan yang ada didalam masyarakat.

Berdasarkan hasil pengolahan data dalam penelitian ini dapat dikemukakan kesimpulan bahwa hibah hak atas tanah yang masih dibebani menjadi obyek Hak Tanggungan tidak diperkenankan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, demikian juga dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) menganut prinsip bahwa suatu hibah tidak boleh dibebani dengan hutang piutang, dan hibah hanya boleh dilakukan 1/3 dari harta yang dimilikinya, apabila hibah yang diberikan seorang pemberi hibah yang melebihi 1/3 dari harta kekayaannya maka dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat dalam penghibahan serta melanggar ketentuan sebagaimana diatur didalam Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam (KHI).

Kata Kunci : Hibah; Hak Atas Tanah; Hak Tanggungan.

Menyetujui :

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. H.KN. Sofyan Hasan, SH. , MH.	H. Achmad Syarifuddin, SH. , Sp. N
NIP. 195801151983031006	

Mengetahui :
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Y. , SH. , M.Hum
NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

Before being a grant, there was cooked for a well-done grant given a grant that would be called for either a person or not by a 4 years old and Compilation of Islamic Law (KHI) who did not result in a problem. In this study it is drafted issues about how old grant rights over land is still functional objects based on the bill number 4 of 1996 on the pitch rights on the nature and to know how due to the nature, if the grant object awarded to the grant receiver exceeds the rights from grant grant according to the provision of Compilation of Islamic Law (KHI). The method used in this study is the Normatif research, which is based in the legal engineering. It was carried out in a way for a way of a business law and secondary schools such as scientific books, law journals, and others. Data collection methods are acquired by grouping copyright regulations, examine materials libraries, read books and other sources related problems. The approach of research is used to the product of law 's law and criticized the legal facts on the subject matter and based on the fact that there are people.

Based on the results of data processing in this study can be possible that the grants for the land was still in order to be a given command, so too in islamic law compilations (KHI) held the principle that a grant should not be burdened with borrowed debt, and grant only 1/3 of its possessions, if grant given by a grant more than 1/3 of his wealth can be canceled for unqualifying and violating the terms as regulated in article 210 Compilation of Islamic Law (KHI).

Keywords : Grant, Land Rights, Rights Of Dependents

Menyetujui :

Pembimbing I

Dr. H.KH. Sofyan Hasan, SH. , MH.
NIP. 195801151983031006

Pembimbing II

H. Achmad Syarifuddin, SH. , Sp. N

Mengetahui :
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Y. , SH. , M.Hum
NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER ..... **I**

HALAMAN PENGESAHAN TESIS ..... **ii**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS ..... **iii**

HALAMAN TIM PENGUJI ..... **iv**

HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH ..... **v**

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN ..... **vi**

KATA PENGANTAR ..... **vii**

ABSTRAK (INDONESIA) ..... **viii**

ABSTRAK (INGGRIS) ..... **ix**

DAFTAR ISI ..... **x**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 9

C. Tujuan Penelitian 9

D. Manfaat Penelitian 10

1. Manfaat Teoritis 10

2. Manfaat Praktis..... 10

E. Kerangka Teori Penelitian 11

1. *Teori Keadilan* 11

2. *Teori Kepastian* Hukum 12

3. *Teori Kemaslahatan Hak* 13

F. Kerangka Konseptual 13

G. Metode Penelitian 17

1. Tipe Penelitian 17

2. Pendekatan Penelitian 18

3. Bahan Hukum Penelitian 19

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian 20

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian . 20

6. Teknik Penarikan Kesimpulan 21

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 23

A. BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.... 22

1. Pengertian Hak Tanggungan..... 23

2. Obyek Hak Tanggungan..... 27

3. Ciri / Sifat Hak Tanggungan..... 30

4. Janji-janji Yang DiBuat Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan 34

5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. 38

6. Eksekusi dan Hapusnya Hak Tanggungan..... 45

B. HIBAH MENURUT KOMPILASI HUKUM ISLAM (KHI Pasal 171 huruf g)..... 53

1. Pengertian Hibah 53

2. Kecakapan Untuk Memberi Dan Menerima Hibah 58

3. Cara Menghibahkan 60

4. Penarikkan Kembali Atau Penghapusan Hibah..... 65

BAB III PEMBAHASAN..... 69

A. Hukum Hibah Hak Atas Tanah Yang Sedang Di Bebani Hak Tanggungan 69

1. Syarat-syarat Objek Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan .. 69

2. Asas hibah dalam pemberian hak tanggungan kepada pihak kreditur 78

B. Akibat Hukumnya, Jika Obyek Hibah Yang Di Berikan Kepada Penerima Hibah Melebihi Hak Dari Pemberi Hibah Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) 89

1. Syarat-syarat dalam pemberian hibah 88

2. Akibat hukum jika obyek hibah melebihi hak dari pemberi 93

BAB IV PENUTUP 101

A. Kesimpulan 101

B. Saran-Saran 103

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penentuan dan pengaturan mengenai hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah, ditetapkan jenis-jenis hak atas tanah yang wajib didaftar antara lain dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan :

> Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Perbuatan hukum itu mungkin jual-beli, tukar-menukar, hibah atau pemberian dengan wasiat (lazim disebut juga hibah-wasiat atau legaat). Pada jual-beli, tukar-menukar dan hibah hak milik yang bersangkutan beralih sewaktu pemiliknya masih hidup, sedang pada pemberian dengan wasiat peralihan hak terjadi setelah pemiliknya meninggal dunia.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya sebut UUHT) yang diumumkan dalam Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1966, beserta penjelasan yang dimuat dalam Tambahan Lembara Negara Nomor 3632.

Berlakunya UUHT selain merupakan perkembangan dalam Hukum Pertanahan Nasional, juga merupakan upaya unifikasi mengenai Hukum Jaminan Atas Tanah sebagai salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pasal 25, 33 dan 39 UUPA dinyatakan, bahwa :

> Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Kemudian dalam Pasal 51 UUPA, dinyatakan bahwa: Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dalam Undang-Undang.

Sistem hukum jaminan yang obyeknya terdiri dari benda adalah subsistem dari sistem hukum benda yang mengandung sejumlah asas antara lain:[1] Mengandung asas hak kebendaan (*reak right)* yang mana hak kebendaan itu mempunyai sifat berikut : *Absolut* artinya hak ini dapat dipertahankan pada setiap orang. Pemegang hak benda berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya, ***Droit de suite*** **artinya** hak kebendaan mengikuti bendanya didalam tangan siapapun dia berada. Di dalam karakter ini terkandung asas hak yang lebih dulu didahulukan dari hak yang belakangan (*droit de preference),* hak kebendaan memberikan wewenang yang kuat kepada pemiliknya, hak

[1]Mariam Darus Badrulzaman, 1994,*Aneka Hukum Bisnis.* Alumni. Bandung. hlm. 79.

itu dapat dinikmati, dialihkan, dijaminkan dan disewakan. Asas yang lain adalah asas asesor, artinya hak jaminan ini bukan merupakan hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht)*, akan tetapi hapusnya bergantung (*accessorium)* pada perjanjian pokok, seperti perjanjian-perjanjian kredit.

Senada dengan sistem hukum jaminan di atas, lebih jauh **Maria S.W. Sumardjono** mengatakan bahwa prinsip dasar Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat ciri pokok, yakni: memberikan kedudukan diutamakan (*preferent)* kepada krediturnya, selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada, memenuhi asas spesialitas dan publisitas, dan mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya. Disamping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, yang berarti bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian dari padanya dan bahwa penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas.[2]

Pada hakekatnya Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accessoir)* pada perjanjian pokok, yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Dengan demikian maka keberadaan, peralihan dan hapusnya secara rinci tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan.[3]

---

[2]Maria S. W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi,* Penerbit Buku Kompas, Jakarta, hlm. 122-123.

[3]*Ibid,* hlm. 124.

Pemberian kredit dengan Hak Tanggungan, pada umumnya pihak pemberi Hak Tanggungan (debitur) merupakan pihak yang lemah kedudukannya terutama pada waktu kredit belum diberikan, terlebih lagi apabila pemberi Hak Tanggungan tersebut memang berasal dari golongan ekonomi lemah yang membutuhkan kredit.

Guna melindungi kepentingan kreditur pemegang Hak Tanggungan, maka sebelum hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, dilepaskan dan hapusnya Hak Tanggungan itu didaftarkan, mutlak diperlukan adanya persetujuan tertulis dari kreditur (Pasal 18 ayat 2 UUHT). Untuk keperluan itu dicantumkan secara tegas janji demikian dalam APHT yang bersangkutan (Pasal 11 ayat 2 huruf g UUHT).

Sifat Hak Tanggungan diantaranya asas spesialitas dan publisitas dalam rangka mengikat pihak ketiga dan lebih memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, juga lebih mudahnya serta adanya kepastian pelaksanaan eksekusinya. Obyek dapat dibebani Hak Tanggungan pada dasarnya dibebankan pada hak atas tanah yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Apabila terjadi debiturnya (pemberi Hak Tanggungan) wanprestasi maka berlakulah ketentuan Pasal 20 ayat (1) mengenai eksekusi. Ada 2 (dua) cara eksekusi Hak Tanggungan yaitu melalui penjualan obyek Hak Tanggungan dan melaksanakan eksekusi sesuai dengan titel eksekutorial.

Pasal 16 UUHT menetapkan bahwa Hak Tanggungan turut beralih dengan beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atas dasar warisan. Selanjutnya dalam Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan dalam hal pewarisan disertai dengan hibah wasiat, maka jika hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dihibahkan sudah tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hibah.

Hubungan antar manusia dengan manusia ialah suatu yang penting karena berhubungan langsung bagi kehidupan manusia sehari-hari dalam menjalani kehidupan. Ketentuan-ketentuan atau hukum yang mengatur perkara hubungan manusia dengan manusia disebut dengan *Ahkam al-Muamalat,* dimana di dalamnya membahas beberapa hukum, seperti hukum orang dan keluarga, hukum pidana Islam, hukum acara, hukum benda *(Ahkam al-Madaniyyat)* yaitu hukum-hukum yang mengatur masalah yang berkaitan dengan benda, seperti jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, penyelesaian perkara hibah, perkara waris, perkara wakaf dan hukum-hukum wasiat.[4]

Hibah berasal dari bahasa Arab yang secara etimologis berarti melewatkan atau menyalurkan, juga bisa berarti memberi.[5]

---

[4]Otje Salman, 2010, *Hukum Waris Islam.* Bandung: PT. Refika Aditama, hlm. 2

[5]Mardani, 2014,*Hukum Kewarisan Islam di Indonesia,*Jakarta : Raja Grafindo Persada,hlm., 131.

Hibah merupakan salah satu contoh akad *tabarru*, yaitu akad yang dibuat tidak ditujukan untuk memberi keuntungan (*nonprofit)*, melainkan ditujukan kepada orang lain secara cuma-cuma. Secara istilah hibah adalah suatu pemberian yang bersifat sukarela (tidak ada sebab dan musababnya), tanpa mengharapkan adanya kontra prestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup, hal inilah yang membedakan dengan Wasiat, yang mana wasiat diberikan setelah si pewasiat meninggal dunia.[6]

Proses hidup manusia secara kodrati berakhir dengan suatu kematian. Sedangkan bagi manusia sebagai salah satu makhluk hidup walau merupakan peristiwa biasa justru menimbulkan akibat hukum tertentu, karena suatu kematian menurut hukum merupakan peristiwa hukum.[7]

Apabila tanah yang dihibahkan tersebut dijadikan jaminan utang di Bank dengan dasar perjanjian kredit, maka hibah tanah tersebut akan menimbulkan akibat hukum terhadap kedudukan kreditur dalam perjanjian kredit yang telah disepakati kedua belah pihak, baik oleh kreditur maupun debitur serta keuntungan atau kerugian yang diperoleh oleh Bank.

Salah satu perjanjian yang dikenal dalam praktek adalah perjanjian hibah. Terutama perjanjian yang berkaitan dengan dunia

---

[6]Wahyu Muljono, 2010, *Hukum Waris Islam dan Pemecahannya,* Yogyakarta: Megister Ilmu Hukum FHUJB, hlm. 12.

[7]R. Abdul Djamali. 2002. *Hukum Islam Berdasarkan Ketentuan Konsorsium Ilmu Hukum.* Bandung : Mandar Maju. hlm., 112.

bisnis yaitu perdagangan dituangkan dalam akta otentik yaitu akta notaris, hal itu untuk menjaga agar apabila perjanjian tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, kata tersebut dapat diajukan sebagai bukti di pengadilan.

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan, definisi perikatan yang dikemukan oleh beberapa sarjana, antara lain :

1. Pittlo[8]

   Perikatan adalah hubungan hukum yang bersifat kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur).

2. Sudikno Mertokusumo[9]

   Perikatan adalah hubungan hukum yang berisi hak disatu pihak dan kewajiban dipihak lain, yang timbul karena dua orang berhubungan (karena hubungan) hukum.

Unsur-unsur perikatan sebagai berikut:[10]

1. Adanya hubungan hukum
2. Adanya dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang atau badan hukum yang berhak atas suatu perstasi. Pihak Debitur, yaitu orang atau badan hukum yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi.
3. Adanya hak dan kewajiban
4. Adanya prestasi
5. Dalam bidang hukum harta kekayaan

Dasar hukum hibah ini sama seperti hadiah. Keduanya disunatkan, karena merupakan kebaikan yang sangat dianjurkan. Allah SWT. berfirman : ‘‘Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang

---

[8]R. Setiawan, 1999,*Pokok Hukum Perikatan.* Bandung : Binacipta, hlm. 1

[9]Sudikno Mertokusumo, 1999,*Mengenal Hukum Suatu Pengantar.* Yogyakarta : Liberty. hlm. 3.

[10]*Ibid.* Hlm. 4.

kamu cintai''. (QS. Al-Imran (3):92).[11] Setiap barang boleh dijual ataupun dihibahkan. Belum tetap status hibah kecuali barang tersebut sudah diterima. Apabila barang tersebut sudah diterima, tidak boleh bagi pemberi meminta kembali hibahnya, ***terkecuali pemberi dari hibah itu adalah ayahnya.*** Pernyataan ini didukung oleh hadits berikut: Rasulullah bersabda: ''orang yang meminta kembali akan hibahnya, ia sepserti anjing yang muntah, yang menelan lagi muntahnya. (Hadits Muttafaqalaih).[12]

Hal ini berdasar pada ketentuan Pasal 212 KHI bahwa : "hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah orang tua kepada anaknya", Ketentuan Pasal 212 KHI oleh majelis hakim ditafsirkan dapat dilakukan ketika penerima hibah masih hidup, akan tetapi jika anak tersebut telah meninggal dunia, maka obyek hibah berpindah kepada ahli waris dan tidak dapat ditarik kembali. Hal ini sesuai dengan ***dalil fiqih dalam kitabAl Muhalla juz 9 hal. 149***yang berbunyi artinya: apabila seorang anak meninggal dunia setelah diberi hibah, maka tidak ada pemilikan hibah tersebut, dan objek hibah menjadi hukum waris dan urusan ayah telah putus dalam hibah itu. Hubungannya dengan pembatalan hibah dapat disimpulkan sebagai berikut;

1. Dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) hibah dapat ditarik, kecuali dalam perjanjian hibah tersebut ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh penerima hibah.

---

[11]Abu Bakar Jabir el-Jazairi, 1991,*Pola Hidup Muslim.* Bandung : Rosda Karya. Hlm. 153

[12]Moch. Anwar. *Op. Cit.* hlm. 147-148.

2. Jumlah harta yang dihibahkan tidak melebihi 1/3 dari jumlah seluruh harta pemberi hibah, kecuali kalau dia tidak mempunyai ahli waris yang lainnya.

3. Kompilasi Hukum Islam bukan merupakan aturan mutlak atas proses hibah karena Kompilasi Hukum Islam hanya merupakan rujukan bukan merupakan aturan perundang-undangan. Lebih lanjut menurut Dr. H. Kasjim Salenda, S.H, M.Th.I bahwa pada saat terjadinya peralihan harta melalui proses hibah dimulai pada saat dibuatnya akta peralihan hibah maka pada saat itu hak kepemilikan atas harta yang dihibahkan telah beralih, dan tidak ada lagi hak bagi si pemilik awal.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk meneliti Tesis berkaitan dengan hal tersebut dengan judul: **Tinjauan Hukum Hibah Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana hukum hibah hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan?
2. Bagaimana akibat hukum jika obyek hibah yang diberikan kepada penerima hibah melebihi hak dari pemberi hibah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menjelaskan dan mengalisis, hukum hibah hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan.

2. Untuk menjelaskan dan mengalisis, akibat hukum jika obyek hibah yang diberikan kepada penerima hibah melebihi hak dari pemberi hibah.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
   a. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi dan pengembangan dalam studi ilmu hukum khususnya berkaitan dengan pengetahuan mengenai hibah hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan.
   b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi masyarakat dan dijadikan sebagai bahan sosialisasi untuk menambah pemahaman mengenai akibat hukum, jika obyek hibah yang di berikan kepada penerima hibah melebihi hak dari pemberi hibah menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI)
2. Manfaat Praktis
   a. Dapat memberikan sumbangan jawaban masalah yang sedang diteliti oleh penulis tentang pemberian hibah hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan.
   b. Untuk lebih mengembangkan daya pikir dan analisa yang akan membentuk pola pikir dinamis, sekaligus mengetahui mengenai akibat hukum jika obyek hibah yang diberikan kepada penerima hibah melebihi hak dari pemberi hibah.

c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak yang terkait misalnya bagi pihak lembaga penjamin/bank.

E. Kerangka Teori Penelitian

Penelitian Tesis ini menggunakan teori-teori hukum diantaranya :

1. Teori Keadilan

Teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu keadilan dalam islam. Keadilan sering dikaitkan dengan salah satu bidang pranata kehidupan yaitu hukum. Hukum dan Keadilan adalah dua hal yang berjalan beriringan dan tidak dapat dipisahkan. Hukum dibuat dan ditetapkan adalah agar orang yang berada dibawah naungan hukum tersebut menikmati dan merasakan keadilan.[13]

Karena itu, berlaku adil berarti hidup menurut prinsip islam. Asas keadilan *(Al-Adalah)* sebagaimana yang disebutkan dalam QS. Al-Hadid ayat 57 yang artinya :

> *Sesungguhnya kami telah mengutuskan rasul-rasul kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah kami turunkan bersama mereka Al-Kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan. Adil adalah merupakan salah satu sifat Allah SWT, yang sering kali disebutkan dalam Al-Qur'an. Bersikap adil sering kali Allah SWT tekankan kepada manusia dalam melakukan perbuatan, karena adil menjadikan manusia lebih dekat kepada takwa.*[14]

2. Teori Kepastian Hukum

---

[13]W.J.S. Poerwadarminta. *Kamus Umum Bahasa Indonesia,* Jakarta, Balai Pustaka, hlm.16.

[14]Gemala Dewi, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia,* Jakarta: Kencana, hlm. 33

Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat karena kepastian hukum (peraturan/ketentuan umum) mempunyai sifat sebagai berikut:[15]

a) Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat-alatnya.
b) Sifat Undang-Undang yang berlaku bagi siapa saja, kepastian hukum ditujukan pada sikap lahir manusia, ia tidak mempersoalkan apakah sikap batin seseorang itu baik dan buruk, yang diperhatikan adalah bagaimana perbuatan lahiriahnya.

Hukum itu ada untuk manusia, sehingga masyarakat mengharap kemanfaatan dari pelaksanaan atau penegakkan hukum. Jangan sampai terjadi, dalam pelaksanaan atau penegakkan hukum ini timbul keresahan didalam masyarakat.[16]

Selain dalam hukum positif, kepastian hukum juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadist. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15, Allah SWT. berfirman: yang artinya:

> *Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), Maka Sesungguhnya Dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan Barangsiapa yang sesat Maka Sesungguhnya Dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri, dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa*

---

[15]Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem,* Bandung: Remaja Rosdakarya, hlm. 79.

[16]Sudikno Mertukesumo dan A. Patlo, 1993, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum.*Bandung, Citra Aditya Bakti. hlm. 2

orang lain, dan Kami tidak akan meng'azab sebelum Kami mengutus seorang rasul.

3. Teori Kemaslahatan Hak

Maslahat secara etimologi atau bahasa berarti sesuatu yang mendatangkan kebaikan, keselamatan, faedah atau kegunaan dan manfaat.[17] Imam Al-Ghazali mengemukakan tolak ukur yang menjadi dasar utama dalam menentukan Maslahat adalah syariat Islam yaitu memelihara agama, memelihara jiwa, memelihara akal, memelihara keturunan, dan memelihara harta.[18]

Maslahat berarti mengambil manfaat dan menolak kemudharatan dalam rangka memelihara tujuan Syariat Islam. Esensi Maslahat terletak pada terciptanya kebaikan dan kesenangan serta terhindar dari kerusakan dalam kehidupan manusia.[19]

F. Kerangka Konseptual

Konsepsi adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Peranan konsepsi dalam penelitian ini untuk menghubungkan teori dan observasi, antara abstrak dan kenyataan. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus yang disebut defenisi operasional.[20]

---

[17]Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1995, *Kamus Besar Bahasa Indonesia,* Jakarta: Balai Pustaka. hlm. 634.

[18]Fathurrahman Djamil, 1997, *Filsafat Hukum Islam Bagian Pertama*, Jakarta: Logos Wahana Ilmu, hlm. 142.

[19]*Ibid.*

[20]Samasi, 1998, *Metodologi Penelitian,* Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 3

Suatu kerangka konseptual, merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala itu sendiri biasanya dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut.[21]

Dalam kerangka konseptual diuangkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum, guna menghindari perbedaan penafsiran dari istilah yang dipakai, selain itu juga dipergunakan sebagai pegangan dalam proses penelitian ini. Selanjutnya, untuk menghindari terjadinya salah pengertian dan pemahaman yang berbeda tentang tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini, maka kemudian dikemukakan dalam bentuk defenisi operasional sebagai berikut:

Hibah menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI Pasal 171 huruf g), adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.[22] Terdapat beberapa definisi hibah yang dikemukan oleh **para ulama**: menurut; **Teungku Muhammad Hasbie Ash-Shiddieqy hibah ialah** mengalihkan hak milik kepada orang lain secara cuma-cuma tanpa adanya bayaran.[23]

---

[21]Soerjono Soekanto, *Op. Cit,* hlm. 132

[22]Tim Redaksi Fokusmedia, 2007, *Kompilasi Hukum Islam,* Bandung; Fokusmedia, Cet II, hlm. 56.

[23]Teungku Muhammad Hasbie Ash-Shiddieqy, 2001, *Pengantar Fiqh Muamalah,* Cet, 4, Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, hlm. 98.

Menurut As Shan'ani dalam kitab Subulussalam yang diterjemahkan oleh Abu Bakar Muhammad mengatakan bahwa hibah adalah pemilik harta dengan akad tanpa mengharapakan pengganti tertentu pada masa hidup.[24] Hibah adalah pemberian atau hadiah yaitu suatu pemberian atau hadiah, yaitu suatu pemberian yang dilakukan secara sukarela dalam mendekatkan diri kepada Allah tanpa mengharapkan balasan apa pun.[25]

Dalam praktek setiap perjanjian kredit yang dibuat bank, bank selalu meminta debitur untuk menyerahkan jaminan. Jaminan berupa Hak Milik Atas Tanah, Simpanan Deposito Piutang.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), merupakan Undang-Undang yang diamanatkan oleh Pasal 51 UUPA dan diharapkan dapat memenuhi tuntutan pembangunan yang memerlukan dana yang sebagian besar pembiayaannya diperoleh dari kegiatan pemberian fasilitas kredit.[26]

Kegiatan tersebut diperlukan adanya jaminan yang memiliki kepastian hukum, baik bagi pemegang hak atas tanah sebagai pemberi

---

[24]Abu Bakar Muhammad, 1995. *Subulussalam (Terjemahan),* Surabaya: Al-Iklas, hlm. 319

[25]M. Ali Hasan, 2003, Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam, Cet 1, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 76.

[26]Wiratni Ahmadi, prosedur Pembebanan Hak Tanggungan, Seminar Nasional Undang- Undang Hak Tanggungan, Fakultas Hukum UNPAD. Tanggal 28 Mei 1996.

Hak Tanggungan maupun bank sebagai pemegang Hak Tanggungan yang nantinya memperoleh kedudukan yang diutamakan atau mendahului *(droit de preference).*[27]

Kegiatan pembebanan Hak Tanggungan yang dimaksudkan untuk menjamin utang debitur kepada bank dimulai dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan utang yang tertentu dari debitur kepada bank. Janji tersebut wajib dituangkan dalam perjanjian utang-piutang atau perjanjian lainnya yang tidak dapat dipisahkan kemudian disusul dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pemegang hak atas tanah (dapat pula digunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya meliputi letak bidang tanah yang dijaminkan. Kemudian diikuti dengan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan. Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan maka lahirlah Sertifikat Hak Tanggungannya.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak

---

[27] *Ibid.*

berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Pengertian Hak Tanggungan di atas tidak terbatas pada tanah saja, tetapi juga benda-benda lain yang berkaitan atau menjadikan satu kasatuan dengan tanah.

Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib memenuhi asas publisitas dan spesialitas. ***Asas publisitas*** adalah pengumuman mengenai subyek pemegang hak, sedangkan yang dimaksud dengan ***asas spesialitas*** adalah pengumuman mengenai luas, letak serta batas-batas dari bidang tanah.

Dengan berlakunya Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, timbul berbagai reaksi yang berkaitan dengan pelaksanaannya. Suatu hal yang wajar yang membutuhkan kesamaan sikap dan persepsi kita dalam mengantisipasi pelaksanaannya di lapangan.

G. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif, yaitu bentuk penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum

pustaka dan sekunder.[28] Penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum.[29]

Sisi normatif yang terkandung dalam penelitian ini melingkupi tentang bagaimana ketentuan mengenai Tinjauan Hukum Hibah Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan menggunakan tiga metode pendekatan dalam penelitian hukum untuk menjawab permasalahan, yaitu :

a) Pendekatan Konseptual

Digunakan untuk memahami konsep yang berkaitan dengan prinsip hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, dan hukum hibah menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI).

b) Pendekatan perUndang-Undangan

Dilakukan untuk mendapatkan pemahaman mengenai peraturan perUndang-Undangan yang berkaitan dengan tinjauan hukum hibah hak atas yang dibebani hak tanggungan dihubungkan dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

---

[28]Soejono Soekanto, 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat.* Jakarta, Pr. Raja Grafindo Persada, hlm. 14

[29]Jhony Ibrahim, 2010, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif,* Malang; Bayumedia. hlm. 47

c) Pendekatan Analisis

Maksud utama pendekatan analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang terkandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perUndang-Undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktek dan putusan-putusan hukum.[30]

3. Bahan Hukum Penelitian

Jenis dan sumber bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian tesis ini terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer[31] adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, bersumber dan/atau yang dikeluarkan oleh lembaga resmi, meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian, yang terdiri atas :

a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

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

c. Perundang-undangan lain yang terkait.

2) Bahan Hukum Sekunder.

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti

---

[30]*Ibid*. hlm. 256.

[31]Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : hlm. 34

rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, jurnal ilmiah, hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya, dokumen pribadi[32] atau pendapat dari kalangan pakar hukum sepanjang relevan dengan pokok bahasan penelitian, serta bahan-bahan yang diperoleh dari internet.

3) Bahan Hukum Tersier.

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Seperti kamus, ensiklopedia, kamus hukum, surat kabar, majalah, sepanjang memuat informasi yang relevan.[33]

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian

Pengumpulan bahan hukum yang bersifat *normatif-preskriptif* dilakukan dengan cara penelusuran, pengumpulan, dan studi dokumen, baik secara konvensional maupun menggunakan teknologi informasi (internet).

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian

Bahan hukum penelitian yang telah dikumpulkan, diolah, dilakukan menurut cara-cara analisis atau penafsiran hukum yang dikenal, yaitu:

---

[32]Roni Hanitijo Soemitro. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri.* Jakarta : Ghalia Indonesia. hlm. 24.

[33]Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. Cit.* hlm. 14-15

a. Penafsiran sistematis, yaitu penafsiran dengan cara mempersatukan adanya hubungan antara satu pasal dengan pasal yang lain dalam satu undang-undang;
b. Penafsiran Autentik, yaitu penafsiran yang diberikan oleh pembentuk undang-undang;
c. Penafsiran fungsional, yaitu interprestasi bebas yang tidak mengikat diri sepenuhnya kepada kalimat dan kata-kata peraturan, melainkan mencoba untuk memahami maksud sebenarnya dari suatu peraturan dengan menggunakan sumber lain yang dianggap dapat memberikan kejelasan yang lebih memuaskan.[34]

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Pengambilan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode berfikir *dedukatif* (metode berfikir dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus) dan atau yaitu penalaran yang berlaku umum pada kasus individual dan kongret yang dihadapi. Proses yang terjadi dalam dedukasi adalah kontretisasi, karena hal-hal dirumuskan secara umum diterapkan pada keadaan khusus.[35] Jadi aturan-aturan hukum yang bersifat umum dijabarkan dalam wujud aturan-aturan hukum yang kongret, sehingga dapat ditafsirkan dan disimpulkan aturan-aturan hukum tentang Hak Tanggungan dan proses penerapannya dalam hal untuk memberikan perlindungan hukum

[34]Usmawadi, 2007. *Petunjuk praktis Penelitian Hukum, Bagian Hukum Internasional.* Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Palembang. hlm. 73

[35]Jhony Ibrahim, 2010. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif.* Malang, Bayumedia. hlm. 197

hibah yang dibatalkan oleh sipemberi menurut kompilasi hukum islam (KHI).

Pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus sehingga tujuan akhir dari penelitian ini dapat tercapai yang diinginkan yaitu menjawab rumusan permasalahan tentang hukum hibah hak atas tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

Abu Bakar Jabir el-Jazairi.1991. *PolaHidup Muslim.* Bandung: RosdaKarya.

Abu Bakar Muhammad. 1995. *Subulussalam (Terjemahan)*. Surabaya : Al - Iklas.

Abdurrahman. 2004. *Kompilasi Hukum Islam*. Cet. 4. Jakarta: Akamedika Pressindo.

BoediHarsono, HukumAgraria Indonesia, SejarahPembentukanUndang-UndangPokokAgraria, Isi danPelaksanaannya (Djambatan 2007).

BadanPertanahanNasional, 1996.*Undang – Undang Hak Tanggungan Peraturan Pelaksanaan dan Peraturan Yang Terkait,* Jilid I. Yayasan Bhumi Adhiguna. Jakarta.

Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, 1996. *"Hukum Perjanjian Dalam Islam".* Sinar Grafika Cetakkan Kedua. Jakarta. .

C.S.T.Kansil, 2002. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia.* Balai Pustaka. Jakarta.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1995. *Kamus Besar Bahasa Indonesia.* Jakarta : Balai Pustaka.

Effendi Perangin, 1990. *"Mencegah Sengketa Tanah".* Rajawali Cetakkan Kedua. Jakarta. .

Fathurrahman Djamil. 1997. *Filsafat Hukum Islam Bagian Pertama*. Jakarta : Logos Wahana Ilmu.

Gemala Dewi. 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia.*

Helmi Karim. 1993. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Heru Soepraptomo. 1996. *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan.* Makalah Pada Seminar "Hak Tanggungan" Yang Di Selenggarakan Oleh Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran. Hotel Horison. Bandung

Ibnul Mundzir, Al Ijma', Khalid Al Musyaiqih, Al Jami' fi Ahkam Al Waqf wa Al Hibat wa Al Washiyyah, V/259.

Jalaluddin Muhammad bin Ahmad al-Mahaly dan Jalaluddin Abdurrrahman bin Abu Bakar al-Suyuthi, *al-Jalalain,* (Mesir: Dar al-Hadits, cet. ke-1, t.t.).

J.Satrio. *HukumJaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku1*.

_____. 1998. Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2. PT Citra Aditya Bakti.

Jhony Ibrahim. 2010. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif,* Malang: Bayumedia.

Kashadi, Hukum Jaminan Ringkasan Kuliah (UniversitasDiponegoro 2009).

Kholidah, Umi Nur. 2012. *Studi Komparasi Tentang Penarikkan Hibah Dalam Pasal 212 KHI (Kompilasi Hukum Islam).*

Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra. 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem.* Bandung : Remaja Rosda Karya. Mardani. 201

*HukumKewarisan Islam di Indonesia.*RajaGrafindoPersada. Jakarta.

Mariam DarusBadrulzaman, 1994. *Aneka HukumBisnis,* Alumni. Bandung.

Maria S. W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahanan antara Regulasi & Implementasi.* PenerbitBuku Kompas. Jakarta.

M. Ali Hasan. 2003. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Cet 1. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

M. Khoidin, Hukum Jaminan Hak–HakJaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan (LaksbangYustitia 2017).

Roni Hanitijo Soemitro. 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri.* Jakarta : Ghalia Indonesia.

R. Subekti, 1989. Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Alumni. Bandung. (Cetakan I, Citra AditaBakti 1989).

_____, 1995. *Aneka Perjanjian.* Citra Aditya Bakti. Bandung.

R. Setiawan. 1999. *PokokHukum Perikatan.* Binacipta. Bandung.

R. Abdul Djamali. 2002. *Hukum Islam Berdasarkan Ketentuan Konsorsium Ilmu Hukum.* Bandung: MandarMaju.

Retno Wulan Sutantio dkk, Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit (BPHN Departemen Kehakiman RI 1997).

Rachmadi Usman, Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah (Djambatan 1999).

Sutan Remy Sjahdeini, HakTanggungan : Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokokdan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan) (Alumni 1999).

Sudikno Mertokusumo. 1992. *Hukum Acara Perdata Indonesia.* Liberty. Yogyakarta

_____ 1993. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum.* Bandung: Citra Aditya Bakti.

_____ 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar.* Liberty. Yogyakarta.

Samsi. 1999. *Metodologi Penelitian.* Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Soerjono Soekanto, dan Mamudji, Sri. 2001. *Metode Penelitian Hukum.* Jakarta : Universitas Indonesia

Sayyid Sabiq. 2009. *Fiqih Sunnah 4.* Jakarta. Pena Pundi Aksara.

Soerjono Soekanto, 2010. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat.* Jakarta :PT. Raja Grafindo Persada.

Teungku Muhammad Hasbie Ash-Shiddieqy. 2001. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Cet 4. Semarang : PT. Pustaka Rizki Putra.

Tim Redaksi Fokusmedia. 2007. *Kompilasi Hukum Islam.* Bandung : Fokus Media. Cet II.

Usmawadi. 2007. *Petunjuk Praktis Penelitian Hukum, Bagian Hukum Internasional* .Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Palembang.

W. J. S. Poerwa Darminta. 1995. *Kamus Umum Bahasa Indonesia.* Jakarta: Balai Pustaka.

Wiratni Ahmadi. *Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan.* Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan. Fakultas Hukum UNPAD. Tanggal 28 Mei 1996.

b. Jurnal

Anwar, Yesmil., dkk. *Law Enforcement of The Klaten Regional Regulations* On The Orderliness, Cleanliness, and The Beauty. Sriwijaya Law Review: Volume 1 edisi 1 Januari 2017

c. Peraturan PerUndang-Undangan

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

d. Makalah

Heru Soepraptomo, 1996. *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan, Makalah pada Seminar Nasional "Hak Tanggungan".* Yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Hotel Horison, Bandung.

e. Sumber dari Internet

http://www.theneli.com/dokumen/jurnal/jimly/j014.Jimly

http://ilhammachdum.blogspot.co.id/2013/04/pengertian-wasiat-dan-hibah.html?m=17 April 2013.

http://www.hukumonline.com/klinik/detail/11693/nprt/677/pp-no-24-tahun-1997-pendaftaran-tanah.

http://umirochayatun.blogspot.co.id/2014/01/hibah.html?m=1Umi Rochayatun, 13 Januari 2014.

http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c13186/jaminan-dan-penagihan-utang.

http://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/249/node/6/uu-no-5-tahun-1960-peraturan-dasar-pokok-pokok-agraria.

http://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/11822/nprt/662/uu-no-4-tahun-1996-hak-tanggungan-atas-tanah-beserta-benda-benda-yang-berkaitan-dengan-tanah.