

**AKIBAT HUKUM AKTA HIBAH HAK ATAS TANAH TERHADAP
AHLI WARIS TERDAPAT ADANYA UNSUR PAKSAAN**

SKRIPSI



Oleh :

TOMMY ARDO PRATAMA

NIM : 1312000238

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2024**

**AKIBAT HUKUM AKTA HIBAH HAK ATAS TANAH TERHADAP
AHLI WARIS TERDAPAT ADANYA UNSUR PAKSAAN**

SKRIPSI



Oleh :

TOMMY ARDO PRATAMA

NIM : 1312000238

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2024**

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

**AKIBAT HUKUM AKTA HIBAH HAK ATAS TANAH TERHADAP
AHLI WARIS TERDAPAT ADANYA UNSUR PAKSAAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi
Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

Oleh :

TOMMY ARDO PRATAMA
NIM : 1312000238

Dosen Pembimbing :

Dr. Sri Setyadji S.H., M.Hum
NPP/NIP : 20310890176

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2024

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI
AKIBAT HUKUM AKTA HIBAH HAK ATAS TANAH TERHADAP
AHLI WARIS TERDAPAT ADANYA UNSUR PAKSAAN

Oleh :

TOMMY ARDO PRATAMA
NIM : 1312000238

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji Dan Dinyatakan Lulus Skripsi
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 20 Desember 2024
Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK:1431/ST/FH/XII/2024
Tanggal : 18 Desember 2024

TIM PENGUJI :

Ketua	: <u>Dr. Sri Setyadji, S.H., M.Hum</u>	
	NPP/NIP : 20310890176	
Sekretaris	: <u>H.R. Adianto Mardijono, S.H., M.Si</u>	
	NPP/NIP : 20310930349	
Anggota	: <u>Sultoni Fikri, S.IP., S.H., M.H</u>	
	NPP/NIP : 20310210849	

Mengetahui :
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945
Dekan,

Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.
NPP/NIP : 20310860065

HALAMAN HASIL UJI PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Tommy Ardo Pratama
NIM : 1312000238
Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul Skripsi yang ditulis oleh penulis, yakni:

“AKIBAT HUKUM AKTA HIBAH HAK ATAS TANAH TERHADAP AHLI WARIS TERDAPAT ADANYA UNSUR PAKSAAN”

Benar bebas dari plagiasi dan apabila pernyataan ini tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi dengan ketentuan yang berlaku. Demikian surat ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 1 Desember 2024
yang membuat Pernyataan,

Tommy Ardo Pratama
NIM: 1312000238

HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Tommy Ardo Pratama
NIM : 1312000238
Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di jurnal Hukum

“AKIBAT HUKUM AKTA HIBAH HAK ATAS TANAH TERHADAP AHLI WARIS TERDAPAT ADANYA UNSUR PAKSAAN”

Benar bebas dari plagiasi dan apabila pernyataan ini tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi dengan ketentuan yang berlaku. Demikian surat ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 1 Desember 2024
yang membuat Pernyataan,

Tommy Ardo Pratama
NIM: 1312000238

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Tommy Ardo Pratama
NIM : 1312000238
Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di jurnal Hukum

“AKIBAT HUKUM AKTA HIBAH HAK ATAS TANAH TERHADAP AHLI WARIS TERDAPAT ADANYA UNSUR PAKSAAN”

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan “Duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar Pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur- unsur PLAGIASI, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku. Demikian surat ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapa pun.

Surabaya, 1 Desember 2024
Yang membuat Pernyataan,

Tommy Ardo Pratama
NIM: 1312000238

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Tommy Ardo Pratama
NIM : 1312000238
Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya karya ilmiah saya yang berjudul:

**“AKIBAT HUKUM AKTA HIBAH HAK ATAS TANAH TERHADAP
AHLI WARIS TERDAPAT ADANYA UNSUR PAKSAAN”**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan demikian saya memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 hak untuk menyimpan, mengalihkan, dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pengkalan data, mendistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya maupun memberikan royalti kepada saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 1 Desember 2024
yang membuat Pernyataan,

Tommy Ardo Pratama
NIM: 1312000238

HALAMAN PERSEMBAHAN



Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan kesehatan, rahmat dan hidayah, sehingga penulis masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini, sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana. Walaupun jauh dari kata sempurna, namun penulis bangga telah mencapai pada titik ini, yang akhirnya skripsi ini bisa selesai diwaktu yang tepat.

Sutan Sjahrir pernah berkata, Hidup yang tidak dipertaruhkan, tidak akan dimenangkan, maka jangan takut untuk keluar dari zona nyaman untuk mendukung apa yang telah di cita-citakan, sehingga hal inilah yang membuat penulis memacu dirinya sampai batas maksimal sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, diwaktu yang tepat. Skripsi atau Tugas akhir ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua penulis, Devy Ariyanto dan Donna Rusmanna, karena beliaulah skripsi ini diperjuangkan. Terimakasih atas segala kasih sayang dan upaya yang telah diberikan dalam membesarkan dan membimbing dalam ilmu kehidupan sehingga penulis dapat terus berusaha dalam meraih mimpi dan cita-cita.
2. Saudara Penulis, Bressies Agatha Evangelie Semoga Cepat menyusul dalam mencapai gelar akademik dari Universitas dan jurusan sesuai dengan yang di cita- cita kan.
3. Teman Hidup Penulis, Ines Melenia Grasindi, S.Ak. Terimakasih sudah bersedia menjadi satu prinsip dalam segala pemahaman dan persoalan kehidupan yang ada, semoga akan terus menjadi pribadi yang support cita-cita penulis.
4. Kolega Inti Penulis, Rafil Naufal Yudistira S.I.Kom., Dandi Septian, S.Kom., Muhammad Khoirudin, S.Kom., Yusuf Hadi Putra, S.Kom.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillahrabil'alamiinn, dengan rahmat Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Penyayang, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan dan menganugraahkan kasih sayang, rezeki, dan kesehatan serta atas berkah, ridho dan hidayahNya, sehingga saya sebagai penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Akibat Hukum Akta Hibah Hak Atas Tanah Terhadap Ahli Waris Terdapat Adanya Unsur Paksaan”. Shalawat serta salam penulis panjatkan untuk Nabi Muhammad SAW yang mengantarkan kita dari zaman kebodohan kejaman yang terang benderang seperti sekarang ini, serta yang telah menjadi tauladan untuk umat islam menjalankan perintah-Nya dan menjauhi larangan-Nya.

Skripsi ini tersusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana sekaligus pertanggungjawaban akhir penulis sebagai mahasiswa jurusan Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih ada kekurangan dan kesalahan, maka dari itu penulis dengan penuh kerendahan hati mengharapkan saran dan kritikan dari berbagai pihak untuk dijadikan bahan masukan dan evaluasi untuk perbaikan dan kesempurnaan penulisan skripsi ini.

Skripsi ini dapat terselesaikan karena adanya kerja keras, tanggung jawab untuk menyelesaikan skripsi ini dan tidak terlepas dari doa, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, serta kritik dan saran yang membantu terselesaikannya penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang mendalam dan tak terkira kepada :

1. Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPA. selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H. selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Dr. Sri Setyadji S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing dan Ketua Tim Penguji yang telah meluangkan waktu ditengah kesibukan beliau, memberikan kritik, saran dan pengarahan kepada Penulis dalam proses penulisan skripsi ini.

5. H.R. Adianto Mardijono, S.H., M.Si. selaku Sekretaris Penguji yang telah memberi arahan dan saran dalam pengujian dan penyusunan revisi skripsi
6. Sultoni Fikri, S.IP., S.H., M.H. selaku Anggota Penguji yang telah memberi arahan dan saran dalam pengujian dan penyusunan revisi skripsi
7. Dr. Rosalinda Elsin Latumahina, S.H., M.Kn. selaku Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan dan bantuan selama penulis menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
8. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
9. Kolega Seperjuangan Ilmu Hukum Angkatan 2020
10. Semua teman-teman KKN Non Reguler 1 Tahun 2024
11. Kepada semua teman-teman, saudara yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu

Setiap kalimat telah saya untai menjadi tulisan dan telah menjadi sebuah skripsi, dalam skripsi ini bukan hanya sekedar penelitian, tetapi membangun jembatan menuju pemahaman. Semoga apa yang telah saya teliti menginspirasi langkah baru, serta mari bersama merajut dunia dengan ide dan aksi.

Bagi seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu, penulis mengucapkan rasa terima kasih banyak atas segala doa dan dukungannya serta mohon maaf yang sebesar-besarnya. Semoga segala kebaikan, bantuan dan amal baik dari berbagai pihak tersebut diatas mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT dan penulis senantiasa berharap semoga skripsi yang dibuat ini dapat bermanfaat untuk berbagai pihak. Aamiin.

Wassallamua'alaikum Wr. Wb

Surabaya, 1 Desember 2024
Penyusun,

Tommy Ardo Pratama
NIM: 1312000238

ABSTRAK

Kehidupan Manusia tidak terlepas dari tanah sebagai tempat atau dasar mendirikan rumah sebagai tempat tinggal, peran tanah sangat penting khususnya sebagai status sosial dan menjadi indikator keberhasilan seseorang. Hal ini cukup membuktikan bahwa tanah tidak bisa lepas dari kepentingan manusia yang ingin memiliki tanah salah satunya untuk menjamin kehidupan keturunan mereka, undang-undang pokok agraria mengakomodir peralihan hak atas tanah melalui Waris, hibah, dan Jual Beli. pemerintah melalui badan pertanahan nasional sebagai penyelenggara penetapan hak tanah dan pendaftaran tanah harus dilibatkan dalam proses peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah karena hibah harus berdasarkan pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah memuat bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut undang-undang yang berlaku. Meskipun Sebagai perjanjian sepihak, hibah tidak terlepas dari permasalahan hukum seperti tidak adanya kehendak bebas dari pemberi hibah untuk menghibahkan tanahnya kepada pihak lain yang berdampak dilanggarnya hak-hak ahli waris yang sah dengan cara paksaan berupa tekanan, intimidasi, atau ancaman dari pihak lain.

Kata Kunci : Akta Hibah, Ahli Waris, Unsur Paksaan

ABSTRACT

Human life is inseparable from land as a place or foundation for building a house as a residence; the role of land is very important, especially as a social status and indicator of a person's success. This sufficiently proves that land cannot be separated from human interests, as people want to own land, among other reasons, to ensure the livelihood of their descendants. The basic agrarian law accommodates the transfer of land rights through inheritance, grants, and sales. The government, through the National Land Agency as the organizer of land rights determination and land registration, must be involved in the process of transferring land rights. The transfer of land rights through grants must be based on Article 37 of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning land registration, which states that the transfer of land rights must be evidenced by a deed made by the authorized PPAT in accordance with applicable law. Although it is a unilateral agreement, a gift is not free from legal issues such as the lack of free will of the donor to give their land to another party, which can violate the rights of legitimate heirs through coercion in the form of pressure, intimidation, or threats from another party.

Keywords: *Deed of Gift, Heirs, Element of Coercion*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	iii
HALAMAN HASIL UJI PLAGIASI.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA	v
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	vi
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
1.5 Metode Penelitian	5
1.5.1 Jenis Penelitian	5
1.5.2 Metode Pendekatan.....	6
1.5.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum	6
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	7
1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Perjanjian.....	9
2.1.1 Definisi Perjanjian	9
2.1.2 Jenis-Jenis Perjanjian	11
2.1.3 Asas-Asas Perjanjian.....	14
2.1.4 Syarat Sah Perjanjian	16
2.2. Akta	18
2.2.1 Definisi Akta	18
2.2.2 Bentuk Akta.....	18
2.2.3 Fungsi Akta	20
2.3. Hibah	20
2.3.1 Definisi Hibah	20
2.3.2 Syarat dan Rukun Hibah.....	22

2.3.3	Macam-Macam Hibah	24
2.3.4	Hak dan Kewajiban Hibah.....	25
2.4.	Pertanahan	27
2.4.1	Definisi Pertanahan	27
2.4.2	Sertifikasi Pertanahan.....	27
2.4.3	Lembaga Negara.....	30
2.5.	Hukum Waris.....	33
2.5.1	Definisi Hukum Waris	33
2.5.2	Syarat-Syarat Waris.....	34
2.5.3	Golongan Ahli Waris.....	35
2.6.	Unsur Paksaan	35
2.6.1	Definisi Unsur Paksaan	35
2.6.2	Bentuk-Bentuk Paksaan.....	36
2.6.3	Indikator Paksaan	37
BAB III PEMBAHASAN.....		39
3.1	Akibat Hukum Akta Hibah Tanah yang Terdapat Unsur Paksaan Terhadap Ahli Waris	39
3.1.1	Faktor Batalnya Hibah Orang Tua Kepada Ahli Waris.....	39
3.1.2	Akibat Hukum Hibah Melanggar Hak Mutlak Ahli Waris	39
3.1.3	Akibat Hukum Akta Hibah yang Mengandung Unsur Paksaan.....	42
3.1.4	Akibat Negatif Terhadap Ahli Waris	43
3.1.5	Status Tanah Pasca Pembatalan Hibah	44
3.1.6	Sanksi Terhadap Pihak yang Terbukti Memaksa	44
3.1.7	Sanksi dan Akibat Hukum Terhadap PPAT.....	46
3.1.8	Langkah Preventif Terhadap Akta Hibah Terdapat Unsur Paksaan.....	48
3.2	Penyelesaian Sengketa Hibah Tanah Terhadap Ahli Waris Terdapat Unsur Paksaan.....	52
3.2.1	Upaya Hukum Bagi Ahli Waris	52
3.2.2	Proses Penyelesaian Sengketa Hibah Non Litigasi	53
3.2.3	Proses Penyelesaian Sengketa Hibah Litigasi	57
3.2.4	Pertimbangan Hakim Pengadilan Dalam Menilai Unsur Paksaan	61
3.2.5	Peran Lembaga Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Hibah	64
3.2.6	Proses Pengembalian Hak Tanah Kepada Pihak yang Berhak.....	67

BAB IV PENUTUP.....	69
4.1 Kesimpulan.....	69
4.2 Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	71