

**ANALISIS KEABSAHAN TANAH SENGKETA
MELALUI HIBAH
(Studi Kasus di Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam,
Kota Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

KHAIRINA

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
NIM: 220102181

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
1447 H/ 2026 M**

**ANALISIS KEABSAHAN TANAH SENGKETA
MELALUI HIBAH**
(Studi Kasus di Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam,
Kota Banda Aceh)

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

KHAIRINA

Mahasiswa fakultas syari'ah dan hukum
Prodi hukum ekonomi syariah
NIM 220102181

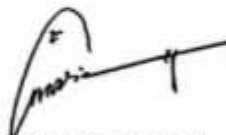
Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,



Saifullah, Lc., MA., Ph.D
NIP 197612122009121002

Pembimbing II,



Azka Amalia Jihad, S.HI., M.E.I
NIP 199102172018032001

**ANALISIS KEABSAHAN TANAH SENGKETA
MELALUI HIBAH**
(Studi Kasus di Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam,
Kota Banda Aceh)

SKRIPSI

Telah diajukan oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan dinyatakan lulus serta diterima
sebagai salah satu beban studi
Program Sarjana (S-1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah
pada hari/tanggal :
di Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

KETUA

Saifullah, Lc., MA., Ph.D
NIP 197612122009121002

SEKRETARIS

Azka Amalia Jihad, S.HI., M.E.I
NIP 199102172018032001

PENGUJI I

Saifuddin Sa'dan, S.Ag., M.Ag
NIP 197102022001121002

PENGUJI II

Boihaqi Bin Adnan, M.A
NIP 1986150420201201007

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh

NIP: 197809172009121006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922

Web: www.library.ar-raniry.ac.id, Email: library@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Khairina
Nim : 220102181
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan;
2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;
4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data;
5. Mengerjakan sendiri dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 3 Maret 2026

Yang Menyatakan



Khairina
Khairina

ABSTRAK

Nama/NIM : Khairina/220102181
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Analisis Keabsahan Tanah Sengketa Melalui Hibah
(Studi kasus di Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh)
Tebal Skripsi : 79 halaman
Pembimbing I : Dr. Khairani, S.Ag., M.Ag
Pembimbing II : Saifullah, Lc., MA.,Ph.D
Kata Kunci : Hibah, Kepemilikan Tanah, Keabsahan Hukum, Sengketa, Hukum Ekonomi Syariah.

Praktik kepemilikan tanah melalui hibah di Desa Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh masih dilakukan menggunakan surat keterangan hibah yang dibuat oleh aparat desa tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta tanpa pendaftaran pada Badan Pertanahan Nasional. Praktik tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum karena tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, dalam penelitian ini akan menjawab permasalahan tentang bagaimana praktik hibah tanah di Desa Lambaro Skep serta menganalisis keabsahannya menurut hukum positif dan hukum ekonomi syariah. Penelitian ini menggunakan metode mixed methods dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kualitatif dilakukan melalui statute approach dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hibah dan pendaftaran tanah, serta melalui wawancara dan observasi. Pendekatan kuantitatif dilakukan dengan penyebaran kuesioner kepada masyarakat yang memiliki atau menguasai tanah di Desa Lambaro Skep. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik hibah tanah di Desa Lambaro Skep dilakukan secara sederhana melalui surat hibah yang dibuat oleh aparat desa tanpa menggunakan akta PPAT dan tanpa proses pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional. Selain itu, sekitar 10% tanah yang dikuasai masyarakat di wilayah tersebut belum memiliki sertifikat, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, terlebih sebagian wilayah berada dalam status sengketa dengan pihak TNI. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa tanah hibah yang tidak memiliki sertifikat maka tidak memiliki kekuatan hukum. Secara hukum Islam praktik hibah di desa Lambaro Skep terhadap tanah yang tidak bersertifikat belum memenuhi ketentuan hukum fiqh muamalah.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan ke hadirat Allah swt. yang telah menganugerahkan rahmat dan hidayah-Nya, Selanjutnya shalawat beriring salam penulis sanjungkanke pangkuan Nabi Muhammad saw, karena berkat perjuangan beliau, ajaran Islam sudah dapat tersebar ke seluruh pelosok dunia untuk mengantarkan manusia dari alam kebodohan ke alam yang berilmu pengetahuan, sehingga penulis telah dapat menyelesaikan karya tulis dengan judul **”Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah Sengketa Melalui Hibah (Studi Kasus Di Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh)”**

Dalam penulisan skripsi ini, tentu banyak pihak yang telah memberi dorongan, dukungan dan motivasi. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada berbagai pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini. Karena penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari mereka penulis tidak dapat menyelesaikan karya tulis ini dengan baik.

Penyusunan skripsi ini tentu tidak lepas dari bantuan, bimbingan, serta dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Mujiburrahman, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Bapak Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum
3. Bapak Dr. Iur. Chairul Fahmi, MA selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah

4. Bapak Saifullah, Lc., MA.,Ph.D dan ibu Azka Amalia Jihad, S.HI., M.E.I selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah membimbing penulis dengan penuh kesabaran, perhatian, dan arahan dalam proses penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Hajarul Akbar, S.H.I., M.Ag. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan, motivasi, dan arahan selama penulis menempuh studi.
6. Seluruh dosen dan staf administrasi Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah memberikan ilmu dan pelayanan selama masa studi.
7. Kepada cinta pertama sekaligus panutan dan ibu pintu surga bagi penulis. Meskipun kita bukan keluarga yang terbiasa mengungkapkan perasaan dari hati ke hati, penulis selalu memahami bahwa di balik setiap diam tersimpan doa dan harapan yang tidak pernah putus. Untuk Ayah, cinta pertama dan panutan dalam hidup penulis, terima kasih atas keteguhan, kerja keras, dan doa-doa yang Ayah langitkan dalam diam. Untuk Ibu, pintu surga penulis, terima kasih atas cinta yang tidak pernah berkurang, atas sujud panjang yang selalu menyelipkan nama penulis di dalamnya. Setiap langkah dan pencapaian yang penulis raih, termasuk selesainya skripsi ini, adalah bagian dari doa, restu, dan pengorbanan Ayah dan Ibu. Terima kasih atas kasih sayang yang tak terhingga dan kepercayaan yang selalu diberikan kepada penulis.
8. Kepada Abang dan kakak ipar tercinta, yang turut hadir memberikan dukungan, perhatian, dan bantuan dalam berbagai bentuk selama masa penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas motivasi, nasihat, serta bantuan secara langsung dalam proses penyusunan skripsi ini, termasuk keterlibatan dan kontribusi dalam membantu penulis menyelesaikan setiap tahapannya. Terima kasih pula atas semangat

yang senantiasa diberikan kepada penulis, terutama di saat-saat sulit dan penuh tekanan.

9. Kepada sahabat dan teman-teman seperjuangan, yaitu Aliya Syifa Ramadhani, Syifa Urrahmi, Naziratul Ulva, dan Aulisa Fitri, yang telah kebersamai penulis sejak awal perkuliahan hingga pada tahap akhir penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas kebersamaan, dukungan, semangat, diskusi, serta canda tawa yang menjadi penguat dalam setiap proses. Kehadiran kalian bukan hanya sebagai teman belajar, tetapi juga sebagai keluarga yang saling menguatkan dalam perjalanan ini.
10. Kepada Mailati, sahabat rasa saudara yang penulis kenal sejak bangku SMA dan yang tanpa disadari pertemanan yang dimulai dari bangku sekolah telah menjadi ikatan yang lebih dari sekedar sahabat. Terima kasih karena telah tumbuh bersama, setia menemani dalam setiap fase kehidupan, serta selalu hadir di saat suka maupun duka. Terima kasih atas doa, dukungan, perhatian, dan semangat yang tidak pernah putus. Kebersamaan dan ketulusanmu menjadi salah satu kekuatan bagi penulis untuk bertahan dan menyelesaikan skripsi ini. Semoga persahabatan ini senantiasa terjaga dalam kebaikan dan keberkahan.
11. Untuk diri sendiri saya Khairina, terima kasih sudah sejauh ini. Terima kasih sudah bertahan di saat lelah, tetap mencoba di saat ragu, dan tetap berjalan meskipun pelan. Tidak mudah melewati semua proses ini, ada banyak hari yang rasanya ingin berhenti, banyak malam yang diisi dengan overthinking dan air mata. Tapi kamu tetap memilih untuk menyelesaikannya. Skripsi ini bukan cuma tentang gelar, tapi tentang versi dirimu yang tidak menyerah walaupun berkali-kali merasa tidak mampu. Namun hari ini, selesainya skripsi ini menjadi bukti bahwa kamu mampu melewati

semuanya. Terima kasih karena tetap percaya bahwa setiap proses ada akhirnya, dan setiap perjuangan akan menemukan hasilnya.

Untuk kalimat terakhir, penulis sangat menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih sangat banyak kekurangannya. Penulis berharap penulisan skripsi ini bermanfaat terutama bagi penulis sendiri dan juga kepada para pembaca semua. Oleh karena itu, penulis menyerahkan segala sesuatunya kepada Allah SWT dan memohon pertolongan serta petunjuk-Nya agar kita semua selalu diberikan kebaikan. *Āmīn Yā Rabbal ‘Ālamīn.*

Banda Aceh, 3 Maret 2026

Penulis

Khairina



TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan

Nomor: 158 Tahun 1987-Nomor: 0543b/U/1987

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
ث	Ṡā'	Ṡ	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge
ج	Jīm	J	Je	ف	Fā'	F	Ef

ح	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El
ذ	Ẓal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)	م	Mīm	M	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	هـ	Hā'	H	Ha
ش	Syīn	Sy	es dan ye	ء	Hamz ah	'	Apostro f
ص	Ṣād	Ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	Y	Ye
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>fathah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
◌ُ	<i>dammah</i>	U	U

b) Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
◌َ...يَ	<i>fathah dan yā'</i>	Ai	a dan i
◌َ...وَ	<i>fathah dan wāu</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ	- <i>kataba</i>	سُئِلَ	- <i>su'ila</i>
كَيْفَ	- <i>kaifa</i>	هَوَّلَ	- <i>haulā</i>
فَعَلَ	- <i>fa'ala</i>	ذَكَرَ	- <i>ḡukira</i>
يَذْهَبُ	- <i>yazhabu</i>		

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
...َا...ِ	<i>fathah</i> dan <i>alīf</i> atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
...ِي	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
...ُ	<i>ḍammah</i> dan <i>wāu</i>	ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ -*qāla* رَمَى - *ramā*

قِيلَ -*qīla* يَقُولُ - *yaqūlu*

4. *Tā' marbūṭah*

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

a) *Tā' marbūṭah* hidup

Tā' marbūṭah yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah 't'.

b) *Tā' marbūṭah* mati

Tā' marbūṭah yang mati atau mendapat harakat yang sukun, transliterasinya adalah 'h'.

c) Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ -*raud'ah al-atfāl* R A N I R Y

- Raud atul *atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ - *al-Madīnah al-Munawwarah*

- *al-Madīnah Munawwarah*

طَلْحَةُ - *ṭalḥah*

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah*

tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا	- <i>rabbanā</i>	نَزَّلَ	- <i>nazzala</i>
الْبِرِّ	- <i>al-birr</i>	الْحَجِّ	- <i>al-ḥajj</i>
نُعَمَّ	- <i>nu‘ima</i>		

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

a) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

b) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

رَجُلٌ	- <i>ar-rajulu</i>	أَسِيدَةٌ	- <i>as-sayyidatu</i>
أَشْمَسُ	- <i>asy-syamsu</i>	الْقَلَمُ	- <i>al-qalamu</i>
الْبَدِيعُ	- <i>al-badī‘u</i>	الْجَلَالُ	- <i>al-jalālu</i>

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	- ta' khuzūna	لَتَوَّء	- an-nau'
شَيْئِي	- syai'un	إِنَّ	- inna
أُمِرْتُ	- umirtu	أَكَلْ	- akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ	- <i>Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn</i>
	- <i>Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn</i>
فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ	- <i>Fa auf al-kaila wa al-mīzān</i>
	- <i>Fa auful-kaila wal- mīzān</i>
إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ	- <i>Ibrāhīm al-Khalīl</i>
	- <i>Ibrāhīmul Khalīl</i>
بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا	- <i>Bismillāhi majrahā wa mursāh</i>
وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ	- <i>Wa lillāhi 'ala an-nāsi hijju al-baiti</i>
مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا	- <i>Man istaṭā'a ilāhi sabīla</i>

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ - *Wa mā Muhammadun illā rasul*

إِنَّ أَوْلَىٰ بُيُوتٍ أُنزِلَ فِيهَا الْقُرْآنُ	- <i>Inna awwala baitin wuḍ i‘a linnāsi</i>
لَلَّذِي بُيُوتُهُ أُخْرِجُوا مِنْهَا	- <i>lallaẓī bibakkata mubārakkān</i>
شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ	- <i>Syahru Ramaḍān al-laẓi unzila fih al Qur‘ānu</i>
	- <i>Syahru Ramaḍ ānal-laẓi unzila fihil qur‘ānu</i>
وَلَقَدْ رَأَاهُ بِالْأَفْقِ الْمُبِينِ	- <i>Wa laqad ra‘āhu bil-ufuq al-mubīn</i>
	- <i>Wa laqad ra‘āhu bil-ufuqil-mubīni</i>
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	- <i>Alhamdu lillāhi rabbi al-‘ālamīn</i>
	- <i>Alhamdu lillāhi rabbil ‘ālamīn</i>

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرُ مِنَ اللَّهِ وَقَدْ قَرَّبْتُ	- <i>Nasrun minallāhi wa fathun qarīb</i>
لِللَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا	- <i>Lillāhi al-amru jamī‘an</i>
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ	- <i>Wallāha bikulli syai‘in ‘alīm</i>

10. Tajwid

Bagi yang menginginkan kefasihan dalam bacaan pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid, karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

- 1) Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.

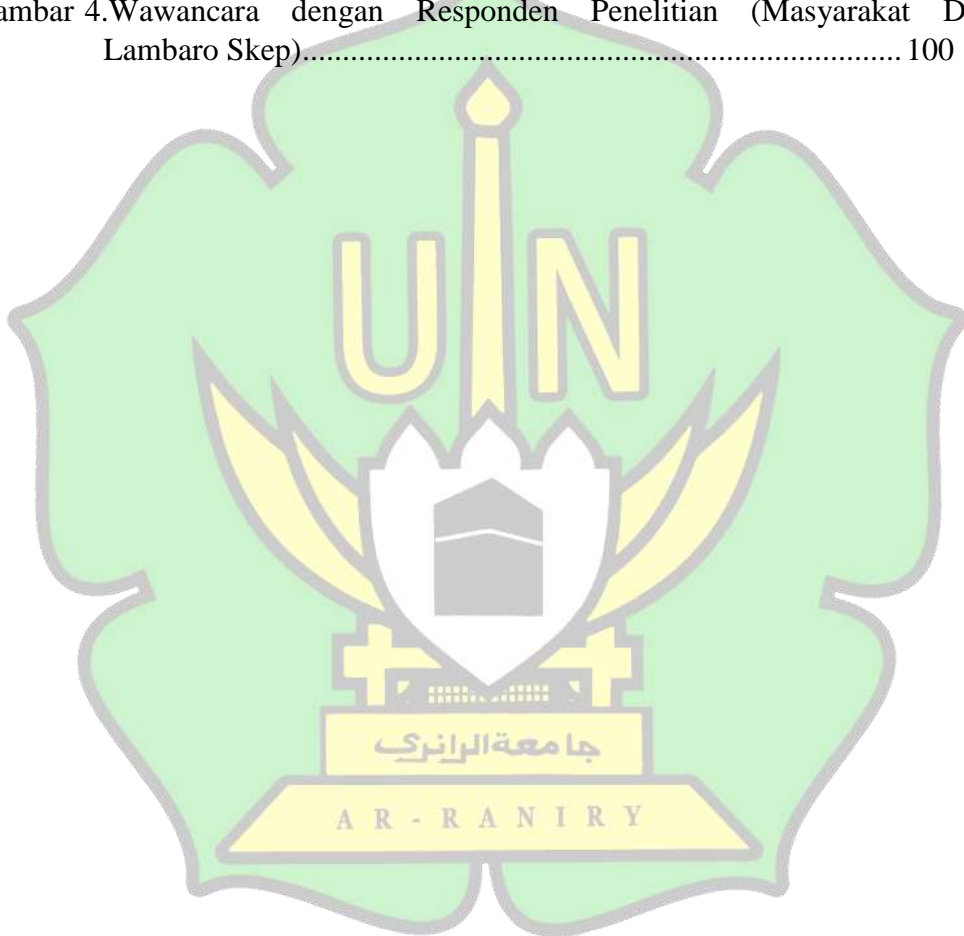
Contoh: Şamad Ibn Sulaimān.

- 2) Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.

- 3) Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak

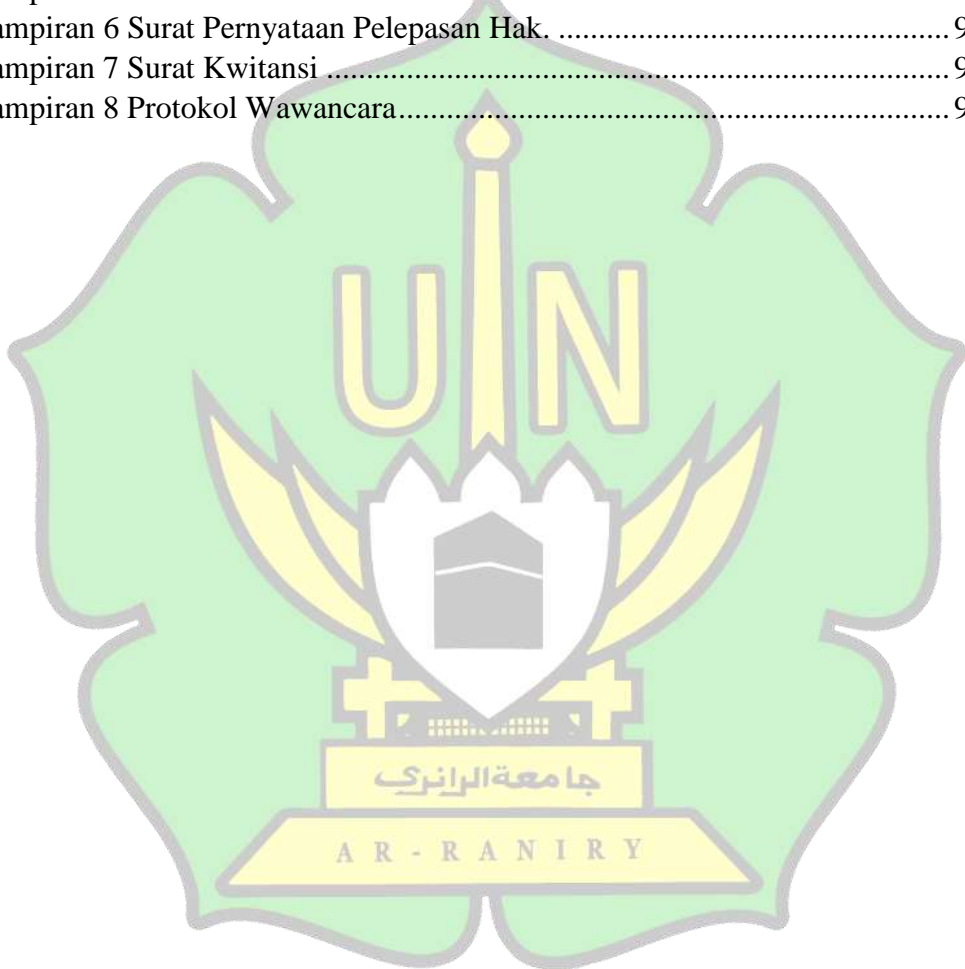
DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Wawancara dengan geuchik Desa Lambaro Skep	99
Gambar 2. Wawancara dengan sekretaris Desa Lambaro Skep.....	99
Gambar 3. Wawancara dengan BPN Bagian Analisis Hukum Pertanahan	100
Gambar 4. Wawancara dengan Responden Penelitian (Masyarakat Desa Lambaro Skep).....	100



DAFTAR LAMPIRAN

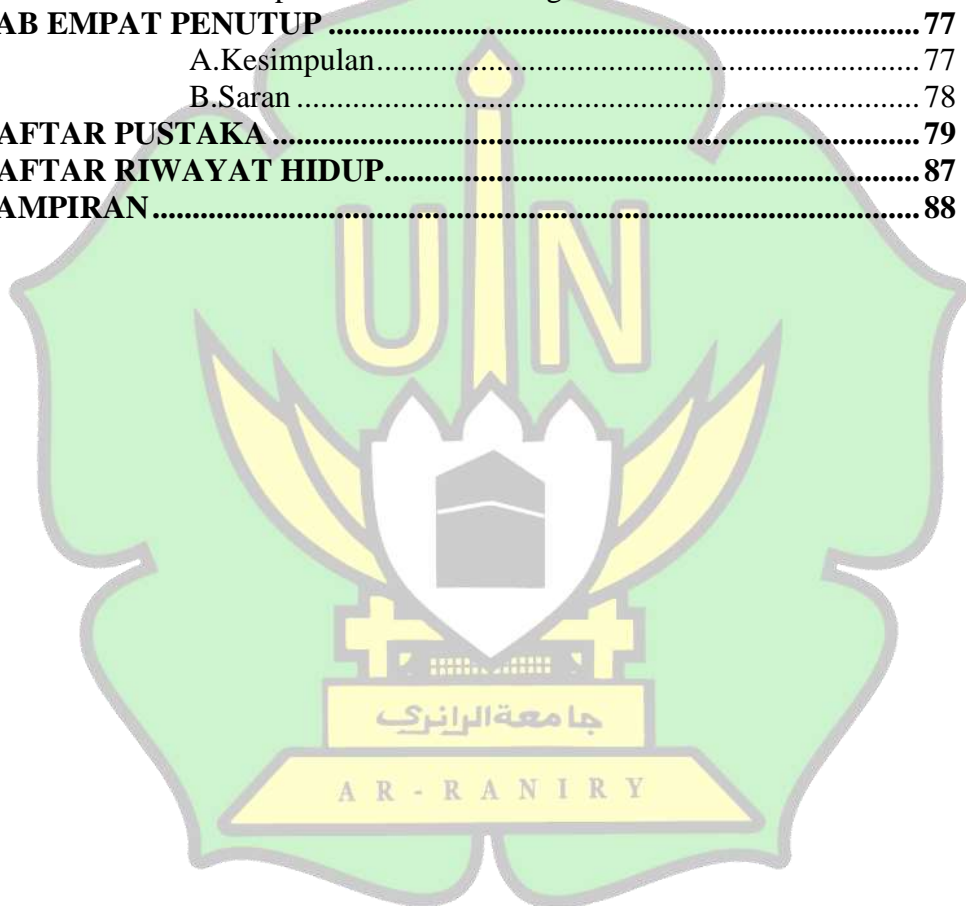
Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing Skripsi	88
Lampiran 2 Surat Permohonan melakukan penelitian	89
Lampiran 3 Surat Keterangan Penelitian dari Badan kesatuan Bangsa dan Politik Kota Banda Aceh	90
Lampiran 4 Surat Izin Penelitian dari Kantor Camat Kuta Alam	91
Lampiran 5 Surat Balasan Penelitian dari BPN Kota Banda Aceh	92
Lampiran 6 Surat Pernyataan Pelepasan Hak.	93
Lampiran 7 Surat Kwitansi	95
Lampiran 8 Protokol Wawancara.....	96



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
TRANSLITERASI	x
DAFTAR ISI.....	xx
BAB SATU PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kajian Pustaka.....	8
E. Penjelasan Istilah.....	10
F. Metode Penelitian	12
1. Pendekatan Penelitian.....	12
2. Jenis Penelitian.....	14
3. Sumber Data.....	15
4. Populasi dan Sampel.....	16
5. Teknik Pengumpulan Data	18
6. Teknik Analisis Data	19
G. Sistematika Pembahasan	22
BAB DUA ANALISIS KEABSAHAN KEPEMILIKAN TANAH	
SENGKETA MELALUI HIBAH	23
A. Definisi Kepemilikan Tanah Menurut UUPA dan Hukum Islam	23
1. Pengertian Kepemilikan Tanah Menurut UUPA dan Hukum Islam.....	23
2. Dasar Hukum Kepemilikan Tanah Dalam UUPA dan Hukum Islam.....	26
3. Kriteria Kepemilikan Tanah	27
4. Tata Cara Pengalihan Kepemilikan Tanah	29
5. Syarat Sah Kepemilikan Tanah	30
B. Definisi Hibah Dalam UU dan Hukum Islam	31
1. Pengertian Hibah Dalam UU dan Hukum Islam	31
2. Dasar Hukum Hibah Dalam UU dan Hukum Islam ..	33
3. Kepemilikan Tanah Melalui Hibah	35
4. Kriteria Hibah.....	36
5. Tata Cara Dalam Pengalihan Harta Hibah	38
6. Pencabutan Atau Pembatalan Hibah.....	40

	7. Perbedaan Pengalihan Kepemilikan Tanah Melalui Hibah, Warisan, dan Waqaf	42
BAB TIGA	ANALISIS DAN PEMBAHASAN	51
	A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian Desa Lamabaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh.....	51
	B. Status Keabsahan Kepemilikan Tanah Sengketa Melalui Hibah di Desa Lamabaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh	57
	C. Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Keabsahan Kepemilikan Tanah Sengketa melalui Hibah.....	70
BAB EMPAT PENUTUP		77
	A. Kesimpulan.....	77
	B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA		79
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....		87
LAMPIRAN.....		88



BAB SATU PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memegang peranan fundamental sebagai aset vital yang menopang kemakmuran, kesejahteraan dan eksistensi suatu bangsa. Nilai ekonomisnya yang tinggi dan kemampuannya menghasilkan sumber daya alam menjadikan tanah memiliki hubungan yang erat dengan kehidupan manusia. Di Indonesia, dasar kebijakan pertanahan diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. UUPA ini berlandaskan pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang mengamanatkan perwujudan keadilan sosial bagi setiap individu dan masyarakat dalam mengakses serta memanfaatkan sumber daya alam, khususnya tanah, dengan mempertimbangkan faktor sosial dan ekonomi yang memengaruhi hak atas tanah.¹

Hak atas tanah dapat diartikan sebagai kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak untuk menggunakan serta memanfaatkan tanah tersebut.² Hak atas tanah tidak sama dengan hak penggunaan tanah. Dalam konsepnya, hak atas tanah terbagi menjadi dua jenis, yaitu hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder. Hak atas tanah primer merupakan hak yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh individu maupun badan hukum, bersifat jangka panjang, dan dapat diwariskan. Sementara itu, hak atas tanah sekunder hanya bersifat sementara, seperti hak gadai,³ hak bagi hasil, hak menumpang, serta hak sewa atas tanah pertanian.³

¹ Iwan Permadi and Irsyadul Muttaqin, "Potensi Sengketa Hak Atas Tanah Di Indonesia", vol. 9, no. 2 (2023), hlm 202.

² Ni Nyoman Triana et al., "Status Hukum Hak Penguasaan Atas Tanah Oleh Masyarakat," *Gudang Jurnal Pengabdian Masyarakat* 1, no. 1 (2023): 13–19, hlm.

³ Dina Catur Ayu Ningtyas, "Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA," *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum (e-ISSN: 2776-1916)* 3, no. 01 (2023): 28–35, hlm 30

Pada proses peralihan hak atas tanah, hibah merupakan salah satu cara yang diakui keabsahannya, baik menurut hukum positif maupun hukum Islam. Dalam ketentuan hukum agraria, pelaksanaan hibah harus dituangkan dalam akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun dalam perspektif hukum Islam, hibah dianggap sah selama dilakukan secara sukarela tanpa adanya imbalan, meskipun tidak selalu dituangkan dalam bentuk akta tertulis.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tanah termasuk dalam kategori benda tidak bergerak sebagaimana diatur dalam Pasal 506. Dalam rangka mengatasi berbagai persoalan dan kesenjangan di bidang pertanahan, pemerintah kemudian menetapkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Pada Pasal 23 ayat (1) UUPA ditegaskan bahwa hak milik, beserta setiap bentuk peralihan, hapusnya, maupun pembebanannya dengan hak lain, wajib didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 19 UUPA. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pendaftaran tanah memiliki peranan penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah.⁴

Negara mengakui beberapa jenis hak atas tanah, antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, serta hak pengelolaan, yang seluruhnya harus didaftarkan. Di antara berbagai jenis tersebut, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan bersifat penuh, sehingga dapat dialihkan kepada pihak lain maupun diwariskan tanpa batas waktu, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UUPA.⁵ Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi melalui beberapa mekanisme, seperti pewarisan, jual beli, dan hibah. Di tengah praktik

⁴ “Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia,”

⁵ Marta Cristina, Hartana, “Persengketaan-Persengketaan Tanah Di Indonesia,” *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* , Vol. 7, no. 3 (2019), hlm 74-75.

masyarakat, hibah merupakan salah satu bentuk peralihan yang cukup sering dilakukan.⁶

Berdasarkan data Laporan Tahunan 2023 Mahkamah Agung Republik Indonesia, perkara hibah menempati urutan ke-10 dari 28 jenis perkara gugatan yang ditangani oleh Pengadilan Agama. Hal ini menunjukkan bahwa hibah merupakan salah satu perbuatan hukum yang cukup sering menimbulkan sengketa. Sengketa hibah yang terjadi di kalangan umat Islam menjadi kewenangan Pengadilan Agama untuk menyelesaikannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 49 huruf d Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006.⁷

Berkaitan dengan sengketa hibah yang terjadi antara para pihak beragama Islam, penyelesaiannya menjadi kewenangan Pengadilan Agama sebagaimana ditentukan dalam Pasal 49 huruf d Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 mengenai Peradilan Agama.⁸

Kondisi faktual yang terjadi di Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, mencerminkan kompleksitas persoalan hukum dalam peralihan hak atas tanah, khususnya melalui mekanisme hibah. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi awal, serta konfirmasi dari Sekretaris Desa (Sekdes) Lambaro Skep, diketahui bahwa mayoritas warga di wilayah tersebut memperoleh tanah melalui transaksi informal yang kemudian dituangkan dalam bentuk surat hibah oleh aparat desa, khususnya Geuchik. Surat hibah tersebut bukanlah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak dicatatkan dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Meskipun secara sosial dianggap sah, secara hukum formal dokumen ini tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.

⁶ Ida Kurnia, Rizqy Dini Fernandha, and Filshella Goldwen, "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Dalam Hukum Islam," *Serina Abdimas* 1, no. 3 (2023), hlm 1090.

⁷ Edward Renaldo, "Analisis Yuridis Pembatalan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Didasarkan Pada Tindakan Hibah Lisan," *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023), hlm 5617.

⁸ "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama," .

Praktik ini tidak terlepas dari keterbatasan akses masyarakat terhadap prosedur hukum formal seperti pencatatan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Masih banyak masyarakat yang belum memahami tata cara administratif dalam peralihan hak atas tanah, baik melalui mekanisme jual beli maupun hibah. Akibatnya, mereka cenderung menempuh cara informal, seperti meminta surat keterangan dari kepala desa atau Geuchik sebagai dasar pengakuan kepemilikan. Padahal, merujuk pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hibah baru dianggap sah apabila dinyatakan dalam akta autentik yang dibuat oleh PPAT serta didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Persoalan menjadi lebih kompleks ketika diketahui bahwa tanah seluas 44 hektar yang dikuasai oleh masyarakat juga diklaim oleh Tentara Nasional Indonesia (TNI). Klaim ini didasarkan pada fakta bahwa wilayah tersebut pernah digunakan sebagai tempat latihan menembak pada masa lalu. Namun, pihak TNI tidak memiliki dokumen atau bukti hukum formal berupa sertifikat atau akta kepemilikan yang sah. Di sisi lain, masyarakat Lambaro Skep juga tidak memiliki bukti kuat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM), melainkan hanya surat hibah lokal, yang mana warga tersebut masih menganggap tanah itu sebagai tanah adat. Kondisi ini menciptakan konflik kompleks yang berpotensi mencuat sewaktu-waktu.

Pada tahun 1980 pernah dilakukan musyawarah antara warga dan pihak TNI, namun tidak menghasilkan kesepakatan konkret. Tiga opsi yang ditawarkan dalam musyawarah tersebut yaitu berupa: gugatan ke pengadilan, pemberian ganti rugi, dan penguasaan kembali oleh warga Lambaro Skep. Namun hal ini juga tidak dijalankan dengan tuntas oleh kedua belah pihak. Akibatnya, hingga kini status hukum tanah tersebut masih mengambang. Ketidakpastian ini menyebabkan kekhawatiran warga terhadap legalitas tanah yang mereka tempati, terlebih lagi jika terjadi perubahan pemilik atau intervensi pihak luar.

Untuk menjaga hak atas tanah dan mencegah konflik terbuka, pemerintah desa dan warga akhirnya menerapkan sistem hibah antarwarga sebagai bentuk legalitas alternatif. Dalam praktiknya, tanah yang diperoleh melalui jual beli secara informal kemudian "dihibahkan" oleh penjual kepada pembeli agar memiliki kekuatan hukum di mata masyarakat. Namun proses ini tetap tidak dilakukan di hadapan notaris atau PPAT, serta tidak didaftarkan ke kantor pertanahan. Dengan demikian, secara hukum formal, tanah tersebut masih belum memiliki keabsahan penuh. Bahkan, praktik hibah dari desa ke masyarakat ini seringkali tidak sah dikarenakan adanya pembayaran di dalamnya, yang bertentangan dengan esensi hibah sebagai pemberian sukarela.

Maka dari itu untuk mendapatkan perlindungan hukum masyarakat disana bersama Geuchik menginisiasikan pembeli tanah dengan operani menghibahkan tanah kepada pembeli yang mana pembelinya warga setempat. Bahkan jikapun, praktik hibah dari desa ke masyarakat tidak sah dikarenakan adanya pembayaran didalam penghibahan tersebut.⁹

Dalam konteks hukum Islam, hibah didefinisikan dalam Pasal 171 ayat (9) Kompilasi Hukum Islam (KHI) sebagai: “Hibah adalah pemberian suatu benda yang dilakukan secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup agar dimiliki”. Tujuan hibah dalam KHI adalah meningkatkan hubungan sosial.¹⁰

Dalam agama Islam, hibah telah disebutkan dalam Al-Quran Surah Al-Baqarah (2) ayat 177 sebagai berikut:

لَيْسَ الْبِرَّ أَنْ تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ قِبَلَ الْمَشْرِقِ وَالْمَغْرِبِ وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنْ آمَنَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ
الْآخِرِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالْكِتَابِ وَالنَّبِيِّينَ ۗ وَآتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ وَابْنَ

⁹ Observasi awal, “Wawancara Dengan Bapak Sekdes” (Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, 4 juni 2025).

¹⁰ Muhammad Zainuddin Sunarto, “Unsur Kemaslahatan Pada Hibah Suami – Istri” 3, no. 1 (2020), hlm 103.

السَّيِّئِينَ وَالسَّالِفِينَ وَفِي الرَّقَابِ وَأَقَامَ الصَّلَاةَ وَآتَى الزَّكَاةَ وَالْمُؤْفُونَ بَعْدَهُمْ إِذَا عَاهَدُوا
وَالصَّابِرِينَ فِي الْبَأْسَاءِ وَالضَّرَّاءِ وَحِينَ الْبَأْسِ أُولَئِكَ الَّذِينَ صَدَقُوا وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُتَّقُونَ

Artinya: Kebajikan itu bukanlah menghadapkan wajahmu ke arah timur dan ke barat, tetapi kebajikan itu ialah (kebajikan) orang yang beriman kepada Allah, hari akhir, malaikat-malaikat, kitab-kitab, dan nabi-nabi dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabat, anak yatim, orang-orang miskin, orang-orang yang dalam perjalanan (musafir), peminta-minta, dan untuk memerdekakan hamba sahaya, yang melaksanakan salat dan menunaikan zakat, orang-orang yang menepati janji apabila berjanji, dan orang yang sabar dalam kemelaratan, penderitaan dan pada masa peperangan. Mereka itulah orang-orang yang benar, dan mereka itulah orang-orang yang bertakwa.¹¹

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa hibah berlandaskan pada keikhlasan pihak pemberi kepada penerima. Pada prinsipnya, hibah dapat dilakukan oleh siapa pun dan ditujukan kepada siapa saja tanpa membedakan latar belakang ras, agama, maupun golongan.¹² Dalam konteks pertanahan, peralihan hak melalui hibah dilakukan secara sukarela dengan tujuan memindahkan kepemilikan. Namun apabila dalam pelaksanaannya hibah disertai syarat tertentu atau adanya imbalan, maka perbuatan tersebut berpotensi dinilai tidak sah menurut hukum.

Dalam praktik hukum positif, termasuk dalam perjanjian hibah, keberadaan bukti tertulis tetap diperlukan. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, terutama penerima hibah, agar memiliki dasar yang jelas dalam membuktikan kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh

¹¹ Departemen Pendidikan Agama RI, "Al-Qur'an Pdf Terjemahan," *Komplek Percetakan Al Qur'anul Karim Kepunyaan Raja Fahd*, 2018.

¹² Iip Purwantini Jeane Mamont, "Studi Anotasi Putusan Pengadilan Agama Yang Menolak Gugatan Pembatalan Hibah Karena Mengandung Kontra Prestasi," *Rahul Islam 2*, no. 1 (2024), hlm 100-101.

melalui hibah.¹³ Serta dalam hukum ekonomi syariah, hibah tidak boleh memiliki unsur jual beli karena berisi akad yang bertentangan.¹⁴ Penulis merasa penting untuk meneliti keabsahan tanah sengketa melalui hibah di Desa Lambaro Skep, terutama jika dilihat dari sudut pandang hukum ekonomi syariah dan hukum positif. Untuk itu, penelitian ini berjudul “**Analisis Keabsahan Tanah Sengketa melalui Hibah (Studi Kasus Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah diatas, maka penulis membuat beberapa pokok yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik kepemilikan tanah sengketa melalui Hibah di Desa Lambaro Skep?
2. Bagaimana cara mengetahui status keabsahan kepemilikan tanah sengketa melalui hibah menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan UUPA?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik kepemilikan tanah sengketa melalui Hibah di Desa Lambaro Skep.
2. Untuk mengetahui bagaimana status keabsahan kepemilikan tanah sengketa melalui hibah menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan UUPA.

¹³ Suwahyuwono, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA,” *Lex Privatum* , vol. 6, no. 3 (2018), hlm 69.

¹⁴ Muhammad Lutfi, “Transaksi Hibah (Hadiah) dengan Kompensasi pada Masyarakat Banjar”, *Syariah Darussalam*, vol. 8, no. 2 (2023), hlm. 11.

D. Kajian Pustaka

Pertama, Jurnal Jodelfia Topuh, Dkk (2025) Berjudul “Kedudukan Akta Hibah Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut KUH Perdata” Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi aturan hibah itu sendiri sebagai alat bukti kepemilikan dan untuk mengetahui penyelesaian sengketa hibah atas tanah dipengadilan.¹⁵ Perbedaan antara jurnal dengan penelitian ini adalah jurnal tersebut menekankan bahwa akta hibah yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti kepemilikan yang sah dan menjadi dasar penyelesaian sengketa di pengadilan. Sedangkan penelitian ini lebih fokus pada hibah tanah di Desa Lambaro Skep yang hanya menggunakan surat keterangan dari Geuchik tanpa akta PPAT, sehingga tidak tercatat secara resmi di BPN, kemudian dianalisis keabsahannya menurut hukum ekonomi syariah.

Kedua, Muhammad Afrizal Pramudito, Gunawan Djayaputra (2023) Berjudul “Tinjauan Yuridis Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Hibah Ditinjau Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan” Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penulisan yang dilakukan melalui kajian terhadap bahan kepustakaan. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, di mana penulis berupaya menggambarkan peralihan hibah yang tidak didaftarkan di PPAT atau yang dikenal sebagai hibah secara lisan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶ Perbedaan antara jurnal tersebut dengan penelitian ini adalah jurnal tersebut menilai hibah yang tidak melalui akta PPAT sebagai tidak sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sedangkan penelitian ini melihat praktik hibah tanah di Desa Lambaro Skep yang tidak dilakukan sesuai prosedur hukum positif, namun tetap diakui secara

¹⁵ Jodelfia Topuh, Muhammad Hero Soepeno, and Meylan Masye Maramis4, “Kedudukan Akta Hibah Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Kuhperdata”, Jurnal Fakultas Hukum , Vol. 15, No. 4 (2025).

¹⁶ Muhammad Afrizal Pramudito and Gunawan Djayaputra, “Tinjauan Yuridis Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Hibah Ditinjau Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan”, Vol. 6, No. 2 (2023).

sosial, lalu ditelaah dari sisi hukum ekonomi syariah untuk mengetahui kekuatan hukumnya.

Ketiga, skripsi yang di tulis Ahmad Fazri (2018), dengan judul “Sengketa Kedudukan Tanah Hibah Prespektif Fiqh Dan Kuh Perdata (Putusan No. 132/Pdt/G/2010/Pn.Bb)”. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang menghasilkan data deskriptif dalam bentuk tulisan, dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu menganalisis perbandingan antara fikih dan KUH Perdata. Dalam konteks ini, perbandingan tersebut dilakukan karena masih banyak masyarakat yang belum memahami bahwa akta hibah tanah memiliki kepastian hukum. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk melihat persamaan dan perbedaan antara fikih dan KUH Perdata. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan akta hibah tanah memiliki kepastian hukum, mengingat tanah mempunyai nilai yang penting dalam kehidupan.¹⁷ Perbedaan antara penelitian ini dengan proposal skripsi adalah proposal skripsi tersebut menekankan perbandingan fiqh dengan KUH Perdata dalam melihat kedudukan akta hibah. Sementara penelitian ini langsung mengkaji kasus nyata sengketa tanah hibah di Desa Lambaro Skep, dengan menekankan ketidakjelasan status hukum hibah karena tidak memenuhi syarat formal, lalu menganalisisnya dari perspektif hukum ekonomi syariah.

Keempat, Novinna Maria Victorina Jacob, dkk (2023) “Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Hibah Tanah Ke Pemerintahan Desa Menurut Uu No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur hibah tanah kepada pemerintah desa serta penyelesaian sengketa atas tanah hibah tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pencatatan tanah yang telah dihibahkan sebagai aset desa sangat penting dilakukan untuk menjaga kekuatan

¹⁷ Ahmad Fazri, “Sengketa Kedudukan Tanah Hibah Prespektif Fiqh Dan Kuh Perdata (PUTUSAN NO. 132/PDT/G/2010/PN.BB),” no. 132 (2018).

hukum dan melindungi kepemilikan yang sah.¹⁸ Perbedaan antara jurnal dengan penelitian ini adalah jurnal tersebut membahas hibah tanah ke pemerintah desa dan pentingnya pencatatan agar sah sebagai aset desa. Sedangkan penelitian ini mengkaji hibah antarwarga yang terjadi di Desa Lambaro Skep, di mana prosesnya hanya menggunakan surat hibah dari aparat desa, sehingga menimbulkan permasalahan hukum terkait keabsahan kepemilikan.

Kelima, Moch Iqbal, Dkk (2023) “Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Secara Lisan” Hibah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang dapat diterima oleh setiap orang, sehingga setiap pihak berpeluang memperoleh hak atas tanah melalui hibah. Pada dasarnya, hibah adalah peralihan yang dilakukan secara sukarela dari pemberi kepada penerima pada saat pemberi masih hidup. Tidak terpenuhinya persyaratan hibah, seperti ketiadaan akta hibah, sering menimbulkan permasalahan, baik antara pihak penerima maupun keluarga pemberi hibah.¹⁹ Perbedaan antara jurnal tersebut dengan penelitian ini adalah jurnal tersebut menitikberatkan pada hibah secara lisan yang dianggap tidak sah menurut hukum positif tetapi sah menurut hukum Islam. Sedangkan penelitian ini menyoroti hibah di Desa Lambaro Skep yang dilakukan dengan surat sederhana namun tidak memenuhi syarat formil, sehingga menimbulkan potensi sengketa kepemilikan tanah, lalu dianalisis dari perspektif hukum ekonomi syariah.

E. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya pembahasan yang melebar, kesalahpahaman interpretasi serta memudahkan pemahaman tentang judul tersebut di atas, maka penulis merasa perlu untuk memberikan pemahaman tentang beberapa istilah yang terdapat dalam judul ini sebagai berikut:

¹⁸ Novinna Maria Victorina Jacob, “Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Hibah Tanah Ke Pemerintahan Desa Menurut Uu No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa” , Jurnal Lex Administratum, Vol. Xi, No. 3 (2023).

¹⁹ Moch Iqbal, Kristina Sulatri, and Humiati, “Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Secara Lisan” , Jurnal Ilmiah Hukum, Vol 5, No. 2 (2023).

1. Keabsahan

Pengertian keabsahan merujuk pada adanya pengakuan terhadap suatu hal yang dianggap benar, sah, dan memiliki kekuatan hukum. Dalam bahasa Inggris, keabsahan dikenal dengan istilah *validity* dan *legality*. Keabsahan mencerminkan kesesuaian suatu hal dengan ketentuan hukum serta terbebas dari keraguan. Dalam konteks penulisan ini, keabsahan berkaitan dengan proses pengujian terhadap bukti yang harus memenuhi kriteria memadai, kompeten, dan relevan. Suatu bukti dapat dikatakan “cukup” apabila isi yang terkandung di dalamnya dinilai telah memenuhi persyaratan untuk mendukung hasil pemeriksaan.²⁰

2. Tanah Sengketa

Perselisihan terkait lahan sering kali dinamakan sengketa tanah atau juga disebut dengan *land dispute*, bisa dipahami sebagai sebuah keadaan ketika terjadi perbedaan pendapat atau konflik antara beberapa pihak, yang mana inti masalahnya adalah hak kepemilikan atas tanah. Penerapan hak serta tanggung jawab dalam suatu relasi yang diatur oleh hukum adalah pemicu utama munculnya konflik hukum mengenai tanah. Lazimnya, sengketa tanah muncul akibat adanya keluhan dari seseorang yang merasa hak-haknya dilanggar dan diambil secara tidak sah, yang membuatnya merasa dirugikan. Oleh sebab itu, jika tidak ada kemauan baik untuk mencapai solusi bersama, maka individu tersebut berhak untuk mengambil langkah hukum guna menyelesaikan sengketa tersebut.²¹

²⁰ Liga Sabina Luntungan, “Keabsahan Alat Bukti Short Message Service (Sms) Dan Surat Elektronik Dalam Kasus Pidana,” *Lex Crimen II*, no. 2 (2013), hlm 134.

²¹ Lala Anugerah Betania Pricilia, Dapu Marannu Dapu, And Lawotjo Susan, “Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Tinjau Dari Undangundang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah,” *Fakultas Hukum 12*, No. 3 (2024), hlm 3.

3. Hibah

Kata hibah berasal dari bentuk mashdar *wahaba* yang berarti pemberian. Dalam kitab *Fiqh as-Sunnah*, Sayyid Sabiq menjelaskan bahwa istilah hibah berkaitan dengan kata *ar-rih* yang menggambarkan “berlaluinya angin”. Ia juga menyatakan bahwa hibah merupakan pemberian yang dilakukan secara sukarela untuk memberikan manfaat kepada orang lain, baik berupa harta maupun selainnya. Dalam hukum syariah, hibah dipahami sebagai suatu perjanjian di mana seseorang menyerahkan hak milik atas hartanya kepada pihak lain ketika masih hidup tanpa adanya imbalan. Dengan demikian, hibah merujuk pada pemberian kepada pihak lain, baik dalam bentuk harta maupun bentuk lainnya.²²

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu dengan menelaah serta mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum Islam yang berkaitan dengan hibah tanah. Pendekatan ini memandang hukum sebagai suatu sistem yang bersifat tertutup dengan beberapa karakteristik, yaitu menyeluruh (*comprehensive*), yang berarti norma-norma hukum saling berkaitan secara logis; memadai (*all-inclusive*), yakni dianggap mampu mencakup berbagai persoalan hukum; serta sistematis (*systematic*), yaitu tersusun secara teratur dan runtut.²³

Dalam penelitian ini, pendekatan *statute approach* difokuskan pada dua sumber utama, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 sebagai dasar hukum positif yang mengatur hak

²² Lisdaleni and Muyasaroh, “Pranata Hukum Hibah,” *Relasi Publik* 1, no. 4 (2023), hlm 194.

²³ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm 56.

milik beserta peralihannya, termasuk melalui hibah sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UUPA, serta Kompilasi Hukum Islam (KHI), khususnya Pasal 171 ayat (9) yang mendefinisikan hibah sebagai pemberian suatu benda secara sukarela tanpa imbalan. Melalui pendekatan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menilai keabsahan hibah tanah menurut hukum positif dan hukum Islam, serta mengkaji sejauh mana ketentuan tersebut memberikan kepastian hukum terhadap praktik hibah tanah di Desa Lambaro Skep.

Penelitian ini juga menggunakan metode penelitian hukum empiris atau yuridis empiris. Pendekatan ini tidak hanya menelaah norma atau ketentuan hukum yang berlaku, tetapi juga mengkaji kenyataan yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian ini berupaya menemukan fakta-fakta empiris melalui perilaku masyarakat, baik yang diperoleh dari wawancara maupun dari pengamatan langsung terhadap praktik hukum di lapangan. Fakta-fakta tersebut kemudian dianalisis untuk mengidentifikasi permasalahan yang ada sehingga dapat ditemukan penyelesaiannya.

Dalam penelitian ini, pendekatan yuridis empiris digunakan untuk menelaah secara langsung praktik hibah tanah yang terjadi di Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh. Pada umumnya, masyarakat setempat melakukan hibah tanah melalui surat keterangan hibah yang dibuat oleh aparat desa, tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta tanpa didaftarkan secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Melalui wawancara dengan perangkat desa (Geuchik dan Sekretaris Desa) serta masyarakat, dan juga melalui observasi lapangan, penelitian ini berusaha menemukan fakta empiris mengenai pemahaman masyarakat terhadap hibah serta bagaimana praktik hibah tersebut dipandang sah secara sosial, meskipun secara hukum formal tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan

oleh UUPA dan hukum Islam. Dengan demikian, pendekatan yuridis empiris ini memberikan gambaran nyata mengenai kesenjangan antara aturan hukum dengan praktik di masyarakat serta menjadi dasar analisis mengenai keabsahan hibah tanah dalam penelitian ini.²⁴

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam skripsi ini menggunakan metode kombinasi (*mixed methods*), yaitu pendekatan yang menggabungkan penelitian kualitatif dan kuantitatif dalam satu rangkaian. Creswell menyatakan bahwa metode ini merupakan pendekatan yang memadukan kedua metode tersebut dalam satu penelitian.²⁵ Sejalan dengan itu, Sugiyono menjelaskan bahwa *mixed methods* adalah metode yang mengintegrasikan pendekatan kuantitatif dan kualitatif secara bersamaan, sehingga mampu menghasilkan data yang lebih lengkap, valid, reliabel, dan objektif.²⁶

Penggunaan jenis penelitian ini dilandasi oleh pertimbangan bahwa permasalahan keabsahan kepemilikan tanah sengketa melalui hibah tidak dapat hanya dijawab melalui pendekatan tunggal. Di satu sisi, penelitian ini memerlukan analisis normatif dengan menelaah peraturan perundang-undangan, hukum Islam, serta doktrin hukum yang berkaitan dengan hibah tanah. Di sisi lain, penelitian ini juga memerlukan pemahaman empiris mengenai bagaimana praktik hibah tanah berlangsung di masyarakat serta bagaimana masyarakat menyikapi permasalahan hukum yang timbul ketika terjadi sengketa.

²⁴ Kornelius Benuf and Muhamad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Gema Keadilan* 7, Edisi I (2020), hlm 27-28.

²⁵ John W. Creswell, *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif Dan Mixed*, III (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm 5.

²⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)* (Bandung: Alfabeta, 2018), hlm 404.

Dengan demikian, penggunaan penelitian kombinasi (mixed methods) dianggap relevan untuk memberikan pemahaman yang lebih utuh dan menyeluruh. Penelitian ini tidak hanya memotret aturan normatif, tetapi juga menggambarkan fakta empiris yang terjadi di Desa Lembaru Skep, Kecamatan Kota Alam, Kota Banda Aceh. Oleh karena itu, hasil penelitian diharapkan dapat menggambarkan secara lebih lengkap keabsahan kepemilikan tanah sengketa melalui hibah dalam perspektif hukum positif dan praktik sosial masyarakat.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung di lapangan oleh peneliti atau pihak yang membutuhkan. Data ini bersumber dari informan, yaitu individu atau perseorangan, yang diperoleh melalui wawancara yang dilakukan oleh peneliti.²⁷ Data primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah informasi langsung dari hasil wawancara dengan perangkat desa (Geuchik dan Sekdes), dan warga setempat.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung melalui perantara. Data ini dapat diperoleh dari berbagai sumber, seperti dokumen, catatan, buku, jurnal, maupun laporan historis yang telah tersusun dalam bentuk arsip atau data dokumenter.²⁸

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi Sampel

²⁷ Inayah Mawaddah Inadjo, Benedicta J Mokal, and Nicolaas Kandowanko, "Adaptasi Sosial SDN 1 Pineleng Menghadapi Dampak Covid-19 Di Desa Pineleng 1 Kecamatan Pineleng Kabupaten Minahasa," *Journal Ilmiah Society*, Vol 2, No. 4 (2022), hlm 2.

²⁸ Radiko Arvyanda, Enrico Fernandito, and Prabu Landung, "Analisis Pengaruh Perbedaan Bahasa Dalam Komunikasi Antarmahasiswa", *Jurnal Harmoni Nusa Bangsa*, Vol. 1, no. 1 (2023), hlm 6.

Menurut Sugiyono (2011, hlm. 117), populasi diartikan sebagai keseluruhan objek atau subjek yang memiliki karakteristik tertentu yang telah ditentukan oleh peneliti untuk diteliti dan dijadikan dasar dalam penarikan kesimpulan.²⁹ Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang memiliki tanah yang menjadi objek sengketa akibat peralihan melalui hibah di Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh yang menjadi responden penelitian.

Populasi penelitian ini ditetapkan sebanyak 20 orang, yaitu masyarakat yang memiliki tanah yang sedang atau pernah mengalami sengketa akibat hibah di lokasi penelitian. Penetapan jumlah populasi tersebut didasarkan pada data yang diperoleh peneliti di lapangan sesuai dengan kebutuhan penelitian yang akan dilakukan.

b. Sampel

Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *nonprobability sampling*, yaitu metode pemilihan sampel yang tidak memberikan kesempatan yang sama bagi setiap anggota populasi untuk dijadikan sampel penelitian.³⁰

Dalam penelitian ini, teknik pengambilan sampel menggunakan teknik *purposive sampling* yang merupakan cara menentukan sampel dengan memilih subjek penelitian berdasarkan pertimbangan tertentu yang telah ditetapkan oleh peneliti. Dalam teknik ini, peneliti secara sengaja menentukan sampel yang dianggap paling sesuai dengan tujuan penelitian. Pemilihan sampel dilakukan secara subjektif dengan mempertimbangkan bahwa pihak-pihak tersebut memiliki informasi yang relevan dan mampu memberikan data yang dibutuhkan. Dengan

²⁹ Nidia Suriani, Risnita, and M.Syahrani Jailani, "Konsep Populasi Dan Sampling Serta Pemilihan Partisipan Ditinjau," *Jurnal Pendidikan Islam* 1, no. 2 (2023), hlm 27.

³⁰ Ibid, hlm 30

demikian, sampel yang dipilih adalah individu atau kelompok yang memenuhi kriteria tertentu sesuai dengan kebutuhan penelitian.³¹

Menurut Sugiyono (2019), purposive sampling adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.³² Dalam penelitian ini, teknik yang digunakan adalah *purposive sampling* dengan jumlah responden sebanyak 20 orang yang dipilih berdasarkan pertimbangan sesuai kebutuhan penelitian.

1. Sampel (kuantitatif)

Sampel kuantitatif dalam penelitian ini adalah 20 orang responden yang diberikan kuesioner penelitian mengenai praktik hibah tanah dan sengketa kepemilikan tanah di Desa Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh.

Pemilihan responden dilakukan berdasarkan pertimbangan bahwa responden tersebut memenuhi kriteria penelitian dan memiliki informasi yang relevan dengan objek penelitian.

2. Subjek Penelitian/Informan (Kualitatif)

Dalam penelitian kualitatif, penentuan informan dilakukan berdasarkan pertimbangan tertentu, yaitu dipilih karena dianggap mengetahui dan memahami permasalahan yang diteliti. Peneliti dapat menambah jumlah informan apabila data yang diperoleh belum memadai, dan menghentikan pengumpulan data ketika informasi yang dibutuhkan telah dianggap cukup.

³¹ Asrullah et al., "Populasi Dan Sampling (Kuantitatif), Serta Pemilihan Informan Kunci (Kualitatif) Dalam Pendekatan Praktis," *Jurnal Pendidikan Tambasui* 7, no. 2 (2023), hlm 26326–29.

³² Jilhansyah Ani, Bode Lumanauw, And J L A Tampenawas, "Pengaruh Citra Merek, Promosi Dan Kualitas Layanan Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen Pada E-Commerce Tokopedia Di Kota Manado," *Jurnal Emba* 9, No. 2 (2021), hlm 667.

Adapun informan penelitian meliputi:

- a. Aparatur gampong, seperti keuchik dan sekretaris desa, yang mengetahui administrasi pertanahan serta proses penyelesaian permasalahan hibah tanah,
- b. Masyarakat yang memiliki tanah yang menjadi objek sengketa akibat klaim pihak lain yang mengharuskan pihak aparatut mengeluarkan surat keterangan pengalihan hibah,
- c. Pihak lain yang memiliki informasi yang relevan dengan objek penelitian.

Jumlah informan tidak ditentukan secara pasti sejak awal penelitian, tetapi disesuaikan dengan kebutuhan data di lapangan sampai informasi yang diperoleh dianggap cukup dan tidak ditemukan informasi baru (data jenuh/saturation).

Dalam proses pengumpulan data melalui wawancara, peneliti memperhatikan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Meminta persetujuan (informed consent) dari responden sebelum dilakukan wawancara,
- b. Menjaga kerahasiaan identitas responden,
- c. Menggunakan dokumen yang berkaitan dengan penelitian dengan izin pihak terkait,
- d. Menjelaskan kepada responden bahwa mereka memiliki kebebasan untuk menolak menjawab pertanyaan apabila merasa keberatan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi adalah kegiatan yang melibatkan pengamatan terhadap kondisi, objek, atau kejadian. Hasil dari pengamatan dicatat dengan

rinci dalam laporan. Tujuan observasi adalah untuk merasakan dan memahami fenomena, serta mendapatkan informasi yang dibutuhkan untuk penelitian lebih lanjut.³³

2. Wawancara

Wawancara merupakan proses tanya jawab antara dua orang atau lebih yang dilakukan secara lisan, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan tujuan tertentu, di mana pewawancara berupaya memperoleh informasi dari narasumber.³⁴

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu proses pengumpulan serta penyediaan berbagai dokumen dengan menggunakan bukti yang akurat yang diperoleh melalui pencatatan dari berbagai sumber. Selain itu, dokumentasi juga dapat diartikan sebagai upaya untuk mencatat dan mengelompokkan informasi dalam berbagai bentuk, seperti tulisan, foto atau gambar, serta video. Untuk menyimpan dan mengelola informasi tersebut, diperlukan suatu media atau tempat yang dapat digunakan sebagai sarana penyimpanan dokumen secara sistematis.³⁵

6. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan tahapan yang dilakukan peneliti setelah proses pengumpulan data untuk diolah hingga menghasilkan kesimpulan. Kegiatan ini bertujuan untuk mencari, mengelola, dan menyusun data yang diperoleh dari wawancara, catatan lapangan, maupun sumber lain

³³ Putri Adinda Pratiwi, Pratiwi, Putri Adinda Mashalani, Fahima Hafizhah, Maulia Batrisyia, Azra., “Mengungkap Metode Observasi Yang Efektif Menurut Pra-Pengajar EFL,” *Mutiara : Jurnal Penelitian Dan Karya Ilmiah* 2, no. 1 (2024), hlm 135.

³⁴ Ayu Wulandari et al., “Peningkatan Skill Wawancara Narasumber Melalui Pelatihan Jurnalistik Teknik Wawancara Narasumber Pada Siswa SMA 02 Masehi PSAK Semarang Improving Resource Interviewing Skills Through Students ’ Resource Interviewing Techniques Journalistic Training SMA 02 Masehi PSAK Semarang,” *Ilmu Komunikasi, Sosial dan Humaniora*, Vol 2, no. 3 (2024), hlm 207.

³⁵ Hajar Hasan et al., “Pengembangan Sistem Informasi Dokumentasi Terpusat Pada Stmik Tidore Mandiri”, *Sistem Informasi dan Komputer*, Vol. 2, No. 1 (2022), hlm 23.

secara sistematis agar mudah dipahami dan dapat disajikan kepada pihak lain. Proses analisis data dilakukan melalui beberapa langkah, yaitu mengorganisasikan data, mengelompokkan ke dalam unit analisis, melakukan sintesis, menyusun pola, memilih data yang relevan, serta menarik kesimpulan dari hasil pengolahan data tersebut.³⁶

Alur analisis mengikuti model analisis interaktif sebagaimana diungkapkan Miles dan Huberman. Teknis yang digunakan dalam menganalisis data dapat divisualisasikan sebagai berikut:

a. Data Collection (Pengumpulan Data)

Data yang diperoleh dari wawancara, observasi, dan dokumentasi dicatat dalam bentuk catatan lapangan yang terdiri dari dua jenis, yaitu catatan deskriptif dan catatan reflektif. Catatan deskriptif adalah catatan yang bersifat faktual, berisi apa yang dilihat, didengar, dan dialami secara langsung oleh peneliti tanpa adanya penilaian atau penafsiran terhadap peristiwa yang terjadi. Sementara itu, catatan reflektif berisi pemikiran peneliti berupa kesan, komentar, pendapat, serta penafsiran terhadap temuan yang diperoleh di lapangan. Catatan ini juga berfungsi sebagai dasar dalam merencanakan langkah pengumpulan data pada tahap selanjutnya.

b. Data Condensation (Kondensasi Data)

Menurut Miles dan Huberman (2014), kondensasi data adalah proses memilih, memusatkan perhatian, menyederhanakan, mengabstraksi, serta mengubah data yang berasal dari catatan lapangan maupun transkrip penelitian. Setelah data terkumpul, langkah berikutnya adalah melakukan kondensasi dengan menyeleksi informasi yang relevan dan bermakna, serta memfokuskan pada data yang dapat mendukung pemecahan masalah, menemukan temuan,

³⁶ Rifa'i Abubakar, *Pengantar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga, 2021), hlm 121.

memahami fenomena, dan menjawab pertanyaan penelitian. Selanjutnya, data disederhanakan dan disusun secara sistematis sehingga dapat menampilkan pokok-pokok penting dari hasil temuan beserta makna yang terkandung di dalamnya.

c. Data Display (Penyajian Data)

Penyajian data dapat dilakukan dalam berbagai bentuk, seperti uraian naratif, kata-kata, gambar, grafik, maupun tabel. Tujuan utama penyajian data adalah untuk mengorganisasikan informasi agar dapat menggambarkan kondisi yang terjadi secara jelas dan sistematis. Oleh karena itu, agar peneliti tidak mengalami kesulitan dalam memahami informasi, baik secara keseluruhan maupun pada bagian tertentu, data perlu disusun dalam bentuk narasi, matriks, atau grafik guna mempermudah proses pemahaman.

d. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dilakukan secara berkelanjutan selama proses penelitian berlangsung, sejalan dengan tahapan kondensasi data. Setelah data terkumpul dalam jumlah yang memadai, peneliti dapat menyusun kesimpulan sementara, sedangkan kesimpulan akhir diperoleh setelah seluruh data terkumpul secara lengkap. Kesimpulan yang dihasilkan pada tahap awal umumnya masih bersifat sementara, belum pasti, dan berpotensi mengalami perubahan. Seiring dengan bertambahnya data yang diperoleh melalui wawancara, observasi, maupun sumber lainnya, kesimpulan tersebut perlu terus dikaji, diklarifikasi, dan diverifikasi agar menghasilkan temuan yang lebih akurat dan dapat dipertanggungjawabkan.

Data yang terkumpul kemudian diorganisasi menjadi unit-unit informasi yang membentuk kategori-kategori, dengan tetap berpegang pada prinsip holistik dan bisa ditafsirkan tanpa informasi tambahan. Data yang dirasakan mirip dikelompokkan dalam satu kategori, sehingga

membuka kemungkinan untuk terciptanya kategori baru dari yang sudah ada.³⁷

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memperoleh gambaran dari isi skripsi ini secara keseluruhan, penulis paparkan secara global setiap bab yang meliputi sub bab antara lain sebagai berikut:

Bab Satu berisi pendahuluan yang mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab Dua membahas Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah Sengketa Melalui Hibah Berisi Uraian Tentang Definisi Kepemilikan Tanah Menurut UUPA dan Hukum Islam, Definisi Hibah Dalam UU Dan Hukum Islam , dan Konsep Sertifikasi

Bab Tiga menguraikan hasil penelitian berupa status keabsahan kepemilikan tanah sengketa melalui hibah di Desa Lambaro Skep, Perspektif Hukum Ekonomi Syariah keabsahan kepemilikan tanah sengketa melalui hibah tanah di Desa Lambaro Skep, dan pembahasan.

Bab Empat terakhir berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang merangkum jawaban atas ketiga rumusan masalah. Selain itu, disampaikan pula saran-saran yang ditujukan kepada masyarakat, aparat desa, dan pihak terkait agar lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi tanah, serta pentingnya penyelesaian sengketa berdasarkan prinsip syariah dan hukum yang berlaku.

³⁷ Sirajuddin Saleh, *Mengenal Penelitian Kualitatif: Panduan Bagi Peneliti Pemula* (Sulawesi Selatan: Agma (Anggota Ikapi No 054/Ssl/2023), 2023), hlm 109-112.

BAB DUA

ANALISIS KEABSAHAN KEPEMILIKAN TANAH SENGKETA MELALUI HIBAH

A. Definisi Kepemilikan Tanah Menurut UUPA dan Hukum Islam

Kepemilikan tanah menjadi hal yang penting dalam kehidupan masyarakat karena memiliki nilai ekonomi, sosial, bahkan spiritual. Dalam hukum positif Indonesia, pengaturan mengenai kepemilikan tanah ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar hukum agraria nasional. Di sisi lain, dalam hukum Islam, kepemilikan tanah juga memiliki landasan dan ketentuan tersendiri yang bersumber dari Al-Qur'an, hadis, serta pendapat para ulama. Oleh karena itu, pemahaman mengenai konsep kepemilikan tanah menurut UUPA dan hukum Islam penting untuk melihat persamaan maupun perbedaan di antara keduanya.

1. Pengertian Kepemilikan Tanah Menurut UUPA dan Hukum Islam

"Kepemilikan" diambil dari istilah "milik", yang merujuk pada pendapatan individu yang memiliki hak untuk menyewakan aset yang dimiliki oleh orang lain dan selalu memiliki tanggung jawab terhadap pihak yang menguasainya.³⁸ Kepemilikan tanah dalam UUPA dapat dipahami sebagai hak atas tanah, yaitu hak untuk menguasai tanah yang diberikan oleh negara kepada seseorang, sekelompok orang, maupun badan hukum, baik WNI maupun WNA. Pemegang hak tersebut memiliki kewenangan untuk menggunakan serta mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya.

Negara mempunyai kewenangan untuk menentukan berbagai jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki atau diberikan kepada perseorangan maupun badan hukum yang memenuhi syarat tertentu. Kewenangan ini diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa berdasarkan hak

³⁸ Asep Riyadi, "Konsep Kepemilikan Tanah Dalam Hukum Agraria Dan Hukum Ekonomi Syariah," *Riesyha* 1, no. 2 (2023), hlm 76.

menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditetapkan adanya berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada individu, baik secara perseorangan maupun bersama-sama, serta kepada badan hukum. Adapun mengenai jenis-jenis hak atas tanah, hal tersebut telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) meliputi:

1. hak milik;
2. hak guna usaha;
3. hak guna bangunan;
4. hak pakai;
5. hak sewa;
6. hak membuka tanah;
7. hak memungut hasil hutan;
8. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam kategori tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53.³⁹

Seseorang dapat saja hanya memiliki penguasaan secara hukum tanpa menguasai tanah tersebut secara fisik. Penguasaan hukum mengacu pada hak untuk menguasai tanah yang secara fisik seharusnya dikuasai, meskipun dalam praktiknya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain. Sebagai contoh, kreditor yang memiliki hak jaminan atas tanah mempunyai penguasaan secara hukum, sedangkan penguasaan fisik atas tanah tersebut tetap berada pada pemiliknya.⁴⁰

³⁹ Muhammad Faniawan Arsiansyah, "Artikel DJKN," *Kementerian Keuangan Republik Indonesia*, no. 2 (2023): 4-7, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15931/Mengukur-Manfaat-dan-Biaya-dari-Pengembangan-Ibukota-Baru.html>.

⁴⁰ Zuman Malaka, "Kepemilikan Tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat Dan Hukum Islam," *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 21, no. 1 (2018), hlm 105-106.

Menurut para ahli hukum Islam, kepemilikan adalah hak hukum atas suatu benda yang memberikan kewenangan kepada seseorang untuk memanfaatkan dan mengelola harta tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Islam mengajarkan bahwa manusia hanya dapat memiliki harta dengan izin dari Sang Pencipta, dan bahwa segalanya adalah milik Tuhan. Pengelolaan kekayaan oleh manusia harus sejalan dengan petunjuk Tuhan dan tujuan yang diajarkan oleh agama. Sesuai firman Allah SWT:

وَلِلَّهِ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا يَخْلُقُ مَا يَشَاءُ وَاللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya : *Milik Allah lah kerajaan langit, bumi, dan apa yang ada di antara keduanya. Dia menciptakan apa yang Dia kehendaki. Allah Mahakuasa atas segala sesuatu.* (Qs. Al-Ma`idah:17).

Dalam pandangan Islam, Allah SWT adalah pencipta, pengatur, sekaligus pemilik seluruh yang ada di dunia. Konsep kepemilikan dalam Islam berkaitan dengan peran manusia sebagai khalifah di bumi yang bertanggung jawab menjaga kesejahteraan. Sebagaimana disebutkan dalam Q.S. Al-Mā'idah ayat 17, Allah memiliki kekuasaan atas langit, bumi, dan segala sesuatu di antara keduanya. Kepemilikan dalam Islam hanya dapat diperoleh apabila memenuhi prinsip-prinsip dasar yang telah ditetapkan sebagai berikut:

- a. Harta pada hakikatnya merupakan amanah dari Allah SWT, sehingga kepemilikan manusia bersifat relatif. Hal ini ditegaskan dalam Al-Qur'an Surat Ali Imran ayat 189 yang menyatakan bahwa Allah adalah pemilik segala sesuatu secara mutlak.
- b. Pembatasan terhadap hak milik individu tidak dimaksudkan untuk menghilangkan keinginan manusia terhadap kekayaan, melainkan untuk mengarahkan agar kekayaan digunakan sebagai sarana dalam menjalankan peran sebagai khalifah serta mencapai kesejahteraan dunia dan akhirat.

- c. Dalam pemanfaatan harta, Islam mengajarkan bahwa rezeki yang diberikan oleh Allah harus digunakan untuk kepentingan ibadah, seperti shalat dan zakat, sehingga kepemilikan harta memiliki nilai spiritual.
- d. Islam menetapkan adanya keseimbangan antara kebebasan individu dan tanggung jawab sosial, yaitu dengan mewajibkan sebagian harta untuk diberikan kepada pihak yang membutuhkan sebagai bentuk kepedulian sosial.

Menurut Abdul Rahman Al-Maliki, terdapat beberapa cara memperoleh kepemilikan tanah dalam Islam, yaitu melalui jual beli, warisan, hibah, menghidupkan tanah mati, penguasaan, serta pemberian dari pemerintah. Cara-cara seperti jual beli, warisan, dan hibah telah umum dikenal dalam praktik. Adapun menghidupkan tanah mati, misalnya dengan mengolah atau membangun di atasnya. Apabila tidak, maka tanah tersebut sebaiknya tetap dijaga dan tidak dibiarkan terlantar. Hal ini menunjukkan bahwa penguasaan tanah yang tidak dimanfaatkan dapat merugikan masyarakat, sehingga diperlukan pengaturan agar tanah dapat digunakan secara optimal dan memberikan manfaat bagi kepentingan umum.⁴¹

2. Dasar Hukum Kepemilikan Tanah Dalam UUPA dan Hukum Islam

Kepemilikan tanah di Indonesia didasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada di bawah penguasaan negara dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁴² UUPA juga mengatur berbagai hak atas tanah, termasuk hak milik yang merupakan hak paling kuat dan penuh,

⁴¹ Riyadi, "Konsep Kepemilikan Tanah Dalam Hukum Agraria Dan Hukum Ekonomi Syariah.", hlm 79-81

⁴² "Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia,."

serta dapat diwariskan maupun dialihkan kepada pihak lain. Kepastian hukum dalam kepemilikan tanah diwujudkan melalui kewajiban pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 23.⁴³

Dalam perspektif hukum Islam, konsep kepemilikan (*al-milk*) berpijak pada keyakinan bahwa Allah SWT adalah pemilik mutlak seluruh alam semesta, sebagaimana firman-Nya dalam QS. Al-Maidah ayat 17: “Milik Allah-lah kerajaan langit, bumi, dan apa yang ada di antara keduanya. Dia menciptakan apa yang Dia kehendaki. Allah Mahakuasa atas segala sesuatu.”⁴⁴ Manusia hanya berperan sebagai khalifah yang diberi amanah untuk mengelola harta sesuai syariat. Oleh karena itu, kepemilikan tanah dalam Islam diakui sepanjang diperoleh dengan cara yang sah menurut syariat, seperti jual beli, warisan, hibah, atau menghidupkan tanah mati (*ihya’ al-mawat*).⁴⁵ Hadis Nabi SAW menegaskan:

لَهُ فَهِيَ مَيْتَةٌ أَرْضًا أَحْيَى مَنْ

“Barang siapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya.” (HR. Muslim).⁴⁶

3. Kriteria Kepemilikan Tanah

a. Kepemilikan yang sah menurut hukum positif (UUPA)

Kepemilikan tanah harus didukung oleh hak yang diakui oleh negara, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai, yang diperoleh melalui prosedur yang sah dan kemudian didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁴⁷

b. Kepemilikan yang diperoleh melalui prosedur formal

⁴³ “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah,” Pasal 37 Ayat (1).

⁴⁴ “Al-Qur’an Dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019, Juz 1-10, Al-Maidah:17.

⁴⁵ Abdul Rahman al-Maliki, *Sistem Kepemilikan dalam Islam* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 45.

⁴⁶ Imam Muslim, *Shahih Muslim, Kitab al-Musaqah*, no. 1552.

⁴⁷ Pasal 16 Ayat (1), “Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.”

Setiap bentuk peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, maupun warisan, harus dibuat dalam akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna memberikan kepastian hukum.⁴⁸

- c. Kepemilikan yang tidak menimbulkan sengketa Tanah yang dimiliki tidak sedang dalam perkara di pengadilan, tidak digugat oleh pihak lain, serta tidak berada dalam status tumpang tindih hak dengan pihak ketiga.⁴⁹
- d. Kepemilikan berdasarkan prinsip kemanfaatan sosial
Dalam hukum agraria di Indonesia, tanah memiliki fungsi sosial, sehingga setiap bentuk kepemilikan tidak boleh digunakan secara sewenang-wenang atau disalahgunakan, melainkan harus memberi manfaat bagi pemilik maupun masyarakat luas.⁵⁰
- e. Kepemilikan yang sah menurut hukum Islam
Menurut syariah, kepemilikan tanah diperoleh melalui cara-cara yang dibenarkan, seperti jual beli yang sah, warisan, hibah, menghidupkan tanah mati (ihya' al-mawat). Semua bentuk kepemilikan tersebut harus dilakukan secara sukarela, tanpa paksaan, dan tidak melanggar prinsip syariah.⁵¹

⁴⁸ Pasal 37 Ayat (1), “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah.”

⁴⁹ Mahkamah Agung RI, “Laporan Tahunan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2023.”

⁵⁰ Pasal 6, “Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.”

⁵¹ Admin, “Menghidupkan Tanah Mati Untuk Kesejahteraan Petani: Belajar Dari Sejarah Nabi Muhammad SAW,” Serikat Petani Indonesia, 2013, <https://spi.or.id/menghidupkan-tanah-mati-untuk-kesejahteraan-petani-belajar-dari-sejarah-nabi-muhammad-saw/>.

4. Tata Cara Pengalihan Kepemilikan Tanah

Pengalihan kepemilikan tanah merupakan proses perpindahan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.. Dalam hukum positif Indonesia maupun hukum Islam, tata cara pengalihan memiliki ketentuan masing-masing.

- a. Menurut Hukum Positif (UUPA dan Peraturan Perundang-undangan) Setiap peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, warisan, maupun pemasukan ke dalam perusahaan, harus dibuat dalam bentuk akta autentik yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵²
- b. Pendaftaran ke BPN Setelah akta ditandatangani, PPAT wajib melakukan pendaftaran peralihan hak ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar dicatat dalam buku tanah serta diterbitkan sertifikat baru atas nama pemilik yang baru.⁵³
- c. Pelunasan kewajiban pajak dalam setiap peralihan hak atas tanah, para pihak wajib melunasi Pajak Penghasilan (PPH) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terlebih dahulu sebelum proses pendaftaran dilakukan.⁵⁴
- d. Tidak dalam sengketa tanah yang dialihkan tidak boleh dalam status sengketa atau dalam jaminan hak tanggungan tanpa seizin pihak terkait (misalnya bank pemberi kredit).

⁵² Pasal 37 Ayat (1), “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah.”

⁵³ Pasal 23 Ayat (1), “Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.”

⁵⁴ “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan,” 2013, 12–26.

e. Menurut Hukum Islam

- 1) Dilakukan dengan ridha dan sukarela pengalihan kepemilikan tanah harus didasari kerelaan pihak pemberi dan penerima, tanpa adanya paksaan atau penipuan.
 - 2) Cara-cara yang sah menurut syariah pengalihan dapat dilakukan melalui jual beli yang sah, hibah, warisan, atau ihya' al-mawat (menghidupkan tanah mati).⁵⁵
 - 3) Adanya ijab dan qabul dalam fiqh muamalah, pengalihan kepemilikan harus diucapkan secara jelas (akad), baik secara lisan maupun tertulis.
 - 4) Disertai saksi atau bukti meskipun dalam fiqh hibah tidak wajib dengan akta, namun keberadaan saksi dan bukti tertulis dianjurkan untuk menghindari sengketa di kemudian hari.
5. Syarat Sah Kepemilikan Tanah
- a. Kepemilikan Sah Menurut Hukum Positif (UUPA). Kepemilikan tanah hanya diakui apabila pemiliknya memiliki hak yang sah sesuai ketentuan UUPA, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 16 UUPA.⁵⁶
 - b. Adanya pendaftaran tanah, setiap hak atas tanah wajib didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna memberikan kepastian hukum serta perlindungan bagi pemegang hak, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA dan Pasal 19 UUPA..⁵⁷
 - c. Peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun bentuk perbuatan hukum lainnya, hanya dapat dinyatakan sah

⁵⁵ Admin, "Menghidupkan Tanah Mati Untuk Kesejahteraan Petani: Belajar Dari Sejarah Nabi Muhammad SAW."

⁵⁶ Pasal 16 Ayat (1), "Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia."

⁵⁷ Pasal 23 Ayat (1) Jo, "Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia."

apabila dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang.⁵⁸

- d. Tidak Dalam Sengketa atau Beban Hak Lain Tanah yang dimiliki harus bebas dari sengketa, tidak dalam perkara hukum, serta tidak sedang dijaminakan dengan hak tanggungan kecuali dengan persetujuan pihak yang berwenang.
- e. Fungsi Sosial Tanah Kepemilikan tanah tidak bersifat absolut, tetapi dibatasi oleh fungsi sosial. Pemilik wajib menggunakan tanahnya untuk kemakmuran bersama dan tidak boleh merugikan masyarakat. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA.⁵⁹
- f. Kriteria Kepemilikan Tanah Menurut Hukum Islam dalam hukum Islam, kepemilikan tanah hanya sah apabila diperoleh melalui cara yang dibenarkan syariah, seperti jual beli yang sah, warisan, hibah, ihya' al-mawat (menghidupkan tanah mati), atau pemberian dari pemerintah. Semua pengalihan tersebut harus dilakukan dengan ridha, tanpa paksaan, serta sesuai dengan akad yang sah.⁶⁰

B. Definisi Hibah Dalam UU dan Hukum Islam

1. Pengertian Hibah Dalam UU dan Hukum Islam

Dalam KUHPerdara Buku II Bab X, khususnya Pasal 1666, hibah (*scheking*) dijelaskan sebagai suatu perjanjian di mana penghibah dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, semasa hidupnya menyerahkan suatu benda untuk kepentingan penerima hibah yang menerimanya. Istilah “di waktu hidupnya” menunjukkan bahwa hibah dilakukan saat penghibah masih hidup, yang membedakannya dari pemberian melalui surat wasiat (testament) yang baru berlaku setelah pewaris meninggal dunia dan masih

⁵⁸Pasal 37 Ayat (1), “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah.”

⁵⁹ Pasal 6, “Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia,.”

⁶⁰ Admin, “Menghidupkan Tanah Mati Untuk Kesejahteraan Petani: Belajar Dari Sejarah Nabi Muhammad SAW.”

dapat diubah atau dicabut selama pewaris hidup. Pemberian dalam bentuk wasiat tersebut dalam KUHPerdota disebut legat (hibah wasiat) yang termasuk dalam hukum waris, sehingga hibah biasa tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh penghibah.⁶¹

Selanjutnya dalam Pasal 1667 KUHPerdota disebutkan bahwa hibah hanya dapat dilakukan terhadap benda yang sudah ada. Apabila objek hibah berupa barang yang belum ada atau baru akan ada di kemudian hari, maka perjanjian hibah tersebut tidak dianggap sah. Hibah sendiri termasuk perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang hanya menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja dan bersifat tidak dapat ditarik kembali.⁶²

Dalam fikih, hibah berasal dari bahasa Arab *al-hibah* yang berarti pemberian atau hadiah. Dalam pengertian istilah, hibah dipahami sebagai pemberian yang dilakukan secara sukarela sebagai bentuk pendekatan diri kepada Allah tanpa mengharapkan imbalan. Dalam pandangan ulama mazhab Hanbali, hibah juga dimaknai sebagai pengalihan kepemilikan harta kepada pihak lain yang memberikan hak kepada penerima untuk mengelola harta tersebut, baik benda tertentu maupun tidak, dengan syarat objeknya موجود (ada) dan dapat diserahkan, serta dilakukan ketika pemberi masih hidup tanpa tuntutan balasan.

Pada Pasal 171 huruf g Bab I Ketentuan Umum Kompilasi Hukum Islam (KHI), hibah diartikan sebagai pemberian suatu benda yang dilakukan secara sukarela tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hibah merupakan perbuatan hukum yang menekankan unsur kerelaan, dilakukan

⁶¹ Apri Rotin Djusfi and Jumadi Winata, "Penyelesaian Sengketa Hibah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Ius Civile* 2, no. 2 (2018), 113.

⁶² Kevin Kurniawan and Hanafi Tanawijaya, "Kekuatan Hukum Akta Hibah Atas Tanah Dan Bangunan Menurut Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor: 236/Pdt/G/2022/PN. Bks)," *Unes Law Review* 6, no. 2 (2023), hlm 5856

tanpa paksaan, serta tidak disertai harapan adanya balasan dari pihak penerima.⁶³

2. Dasar Hukum Hibah Dalam UU dan Hukum Islam

Dasar Hukum Hibah Menurut UU Sebagai Berikut:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1666 menyatakan bahwa hibah merupakan suatu perjanjian di mana pemberi hibah, selama masih hidup, secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda kepada penerima hibah untuk dimiliki dan diterima oleh pihak tersebut.⁶⁴
- b. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 27 menyebutkan bahwa hak milik atas tanah dapat berakhir karena dilepaskan, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, atau berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya. Salah satu bentuk pelepasan hak yang diakui secara hukum adalah melalui hibah, selama pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁶⁵
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) mengatur bahwa peralihan hak milik atas tanah melalui hibah hanya dapat dicatatkan dalam pendaftaran tanah apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.⁶⁶
- d. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama Pasal 49 huruf d menegaskan bahwa Pengadilan Agama berwenang

⁶³ Zakiyatul Ulya, "Hibah Perspektif Fikih, KHI Dan KHES," *Maliyah: Jurnal Hukum Bisnis Islam* 7, no. 2 (2017), hlm 5-12.

⁶⁴ Pasal 1666, "KUHP: Kitab UU Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie)," 2007.

⁶⁵ Pasal 27, "Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia,"

⁶⁶ Pasal 37 Ayat (1), "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah."

memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara hibah antar umat Islam.⁶⁷

Dasar hukum hibah dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang tercantum dalam Instruksi Presiden RI Nomor 1 Tahun 1991 diatur pada Bab VI Pasal 210 sampai dengan Pasal 214 sebagai berikut:

- a. Pasal 210 mengatur bahwa seseorang yang telah berusia minimal 21 tahun, berakal sehat, dan tidak berada dalam tekanan dapat memberikan hibah maksimal sepertiga dari hartanya kepada orang lain atau lembaga dengan disaksikan oleh dua orang saksi, serta harta yang dihibahkan harus merupakan milik pemberi.
- b. Pasal 211 menyebutkan bahwa hibah dari orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai bagian dari warisan.
- c. Pasal 212 menegaskan bahwa hibah pada prinsipnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah orang tua kepada anak.
- d. Pasal 213 mengatur bahwa hibah yang diberikan ketika penghibur dalam keadaan sakit dan mendekati kematian harus memperoleh persetujuan ahli waris.
- e. Pasal 214 memperbolehkan warga negara Indonesia yang berada di luar negeri membuat hibah melalui Konsulat atau Kedutaan RI, selama tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam KHI juga ditegaskan bahwa hibah tidak boleh melebihi sepertiga dari keseluruhan harta pemberi hibah. Apabila jumlahnya melampaui batas tersebut, maka kelebihanannya dapat dibatalkan melalui pengadilan agama. Ketentuan ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 342/K/AG/2000 yang menegaskan bahwa

⁶⁷ Pasal 49 Huruf D, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.”

hibah yang melebihi batas sepertiga harta bertentangan dengan prinsip hukum Islam, baik sebelum maupun setelah diberlakukannya KHI.⁶⁸

3. Kepemilikan Tanah Melalui Hibah

Hibah adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang berupa pengalihan hak milik atas tanah dari pemberi kepada penerima tanpa adanya imbalan, yang dilakukan ketika pemberi hibah masih hidup. Dalam hukum positif Indonesia maupun hukum Islam, hibah dipandang sebagai cara yang sah untuk memperoleh kepemilikan tanah, meskipun terdapat perbedaan dari sisi prosedural dan formil.

a. Kepemilikan Tanah Melalui Hibah Menurut Hukum Positif

Dalam hukum agraria nasional, hibah termasuk salah satu perbuatan hukum yang sah untuk mengalihkan hak milik atas tanah. UUPA mengakui hibah sebagai salah satu cara hapus dan peralihan hak milik, sepanjang dilakukan sesuai ketentuan.

- 1) Akta Otentik: Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui hibah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶⁹
- 2) Pendaftaran di BPN: Setelah dibuat, akta hibah wajib didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai syarat administrasi agar peralihan hak dapat dicatat secara resmi dan penerima hibah memperoleh sertifikat hak milik atas tanah tersebut.⁷⁰

⁶⁸ Muhammad Rizky, Dan Syaddan, and Dintara Lubis, "Praktek Hibah Sebagai Pengganti Warisan: Studi Didesa Pematang Panjang Kecamatan Lima Puluh Pesisir Kabupaten Batu Bara Provinsi Sumatera Utara Practice of Grant As a Replacement of Heritage: Study in Pematang Panjang Village, Lima Puluh Pesisir Subdistri," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 6 (2024), hlm 6-7.

⁶⁹ Pasal 37 Ayat (1), "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah."

⁷⁰ Pasal 23 Ayat (1) Jo, "Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia."

- 3) **Kepastian Hukum:** Tanah yang dialihkan melalui hibah baru memperoleh kepastian hukum apabila telah tercatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat atas nama penerima hibah.

Dengan demikian, dalam hukum positif, hibah tanah sah apabila melalui prosedur formal: akta PPAT + pendaftaran ke BPN. Jika hibah hanya dituangkan dalam surat biasa tanpa pendaftaran, maka secara hukum tidak memberikan perlindungan yang kuat meskipun diakui secara sosial.

b. Kepemilikan Tanah Melalui Hibah Menurut Hukum Islam

Dalam perspektif hukum Islam, hibah diartikan sebagai pemberian harta atau benda dari seseorang kepada orang lain secara sukarela, tanpa adanya imbalan, dan dilakukan ketika pemberi hibah masih hidup.

- 1) **Dasar Syariah:** Pasal 171 huruf g Kompilasi Hukum Islam (KHI) menjelaskan bahwa hibah merupakan pemberian suatu benda yang dilakukan secara sukarela tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.⁷¹
- 2) **Sah dengan Ijab dan Qabul:** Hibah dianggap sah apabila telah terjadi ijab dari pemberi dan qabul dari penerima, meskipun tanpa akta tertulis.
- 3) **Keikhlasan dan Kerelaan:** Syarat sah hibah dalam Islam adalah adanya kerelaan dari pemberi tanpa paksaan dan tanpa mengharapkan imbalan.
- 4) **Kepemilikan Langsung:** Sejak hibah dilakukan, kepemilikan tanah berpindah secara langsung kepada penerima hibah

c. Perbandingan Hukum Positif dan Hukum Islam

- 1) Dalam hukum positif, hibah sah jika dibuat dalam akta PPAT dan didaftarkan di BPN. Tanpa itu, kepemilikan tidak terlindungi secara hukum.

⁷¹ Seri Perundangan, "Kompilasi Hukum Islam," Pustaka Widyatama, 2006, Pasal 171 Huruf g, hlm 80.

- 2) Dalam hukum Islam, hibah sah dengan ijab qabul dan kerelaan kedua belah pihak, meskipun tanpa akta tertulis. Akan tetapi, saksi dianjurkan untuk menjaga kejelasan dan menghindari perselisihan.
4. Kriteria Hibah
 - a. Hibah dalam KUH Perdata (UU Positif Indonesia)
 - 1) Definisi (Pasal 1666)

Hibah merupakan suatu perjanjian di mana pemberi hibah menyerahkan suatu barang kepada pihak lain secara cuma-cuma dan bersifat tidak dapat ditarik kembali. Dengan demikian, hibah dilakukan atas dasar kerelaan tanpa adanya imbalan dari penerima.
 - 2) Objek Hibah (Pasal 1667)

Barang yang dapat dihibahkan hanya yang sudah ada saat atau ada wujudnya ketika hibah dilakukan. Hibah atas barang yang belum ada dianggap batal atau tidak sah.
 - 3) Bentuk Hibah (Pasal 1682 & 1687)

Harus dibuat dalam akta notaris (akta autentik). Pengecualian: hibah berupa benda bergerak kecil (misalnya perhiasan, uang tunai), cukup dengan penyerahan nyata.
 - d. Penerima Hibah (Pasal 1682)

Dalam penerimaan hibah harus ada pihak penerima yang menyetujui hibah tersebut. Tanpa adanya persetujuan, hibah tidak sah.
 - e. Larangan Hibah (Pasal 1676 & 1678)

Hibah tidak boleh melanggar hak mutlak ahli waris (*legitieme portie*). Artinya, jika hibah melebihi batas yang mengurangi hak ahli waris sah, hibah bisa dibatalkan.

f. Penarikan Kembali Hibah (Pasal 1688)

Pada prinsipnya hibah tidak bisa ditarik kembali, kecuali dalam keadaan tertentu, misalnya: Penerima hibah berbuat kejahatan berat terhadap pemberi hibah, dan tidak memenuhi syarat tertentu dalam hibah.⁷²

b. Hibah dalam Hukum Islam

Dalam Islam, hibah termasuk muamalah (transaksi sosial) yang dianjurkan karena mempererat silaturahmi.

Kriterianya adalah:

1) Rukun Hibah (dalam KHI Pasal 210–211):

- a. Pemberi hibah (*al-wahib*): harus berakal, baligh, merdeka, dan pemilik sah harta. Pemberi hibah dapat berupa individu maupun suatu lembaga/yayasan.
- b. Penerima hibah (*al-mawhub lahu*): jelas identitasnya (anak, kerabat, atau orang lain).
- c. Objek hibah (*al-mawhub*): barang atau harta yang halal, jelas wujudnya, dan dimiliki penuh oleh pemberi.
- d. Akad hibah (ijab & qabul): ada ucapan memberi dan menerima.

2) Penyerahan (*Qabdh*)

Hibah tidak sah hanya dengan janji melainkan harus ada penyerahan nyata barang tersebut kepada penerima.

3) Keadilan dalam Hibah kepada Anak (KHI Pasal 211):

Orang tua dianjurkan memberi hibah kepada anak dengan adil/samarata. Jika ada perbedaan, harus ada alasan syar'i (misalnya salah satu anak lebih membutuhkan karena sakit atau cacat).

4) Larangan Menarik Kembali Hibah (KHI Pasal 212):

Secara umum, hibah tidak boleh ditarik kembali, dilakukan pengecualiaan dikarekan ulama fiqh membolehkan orang tua menarik

⁷² “KUHP: Kitab UU Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie).”

hibah dari anaknya, tetapi lebih dianjurkan untuk tetap menepati janji hibah.

5) Batas Hibah

Hibah tidak boleh dimaksudkan untuk merugikan ahli waris lain. Dalam praktik peradilan agama, jika hibah melebihi 1/3 dari harta, dapat dipermasalahkan oleh ahli waris.⁷³

5. Tata Cara Dalam Pengalihan Harta Hibah

Pengalihan kepemilikan tanah merupakan proses pemindahan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain yang dilakukan berdasarkan mekanisme hukum yang telah ditentukan. Dalam hukum positif Indonesia maupun hukum Islam, tata cara pengalihan memiliki ketentuan masing-masing.

- a. Menurut hukum positif sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan terkait, setiap peralihan hak atas tanah seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, warisan, maupun pemasukan ke dalam perusahaan wajib dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁷⁴
- b. Pendaftaran ke BPN setelah akta ditandatangani, PPAT wajib mendaftarkan peralihan hak ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat baru atas nama pemilik yang baru.⁷⁵
- c. Dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, para pihak diwajibkan untuk melunasi kewajiban perpajakan terlebih dahulu, yaitu Pajak

⁷³ Seri Perundangan, "Kompilasi Hukum Islam," Pustaka widyatama, 2006.

⁷⁴ Pasal 37 Ayat (1), "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah."

⁷⁵ Pasal 23 Ayat (1), "Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia."

Penghasilan (PPh) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebelum dilakukan pendaftaran hak.⁷⁶

- d. Tanah yang dialihkan harus berada dalam keadaan tidak sengketa dan tidak sedang dijadikan jaminan hak tanggungan, kecuali telah memperoleh persetujuan dari pihak terkait, seperti bank sebagai kreditur apabila tanah tersebut masih dijaminkan.
- e. Menurut Hukum Islam
 - 1) Dilakukan dengan ridha dan sukarela pengalihan kepemilikan tanah harus didasari kerelaan pihak pemberi dan penerima, tanpa adanya paksaan atau penipuan.
 - 2) Pengalihan hak atas tanah menurut syariah dapat dilakukan melalui beberapa cara yang sah, seperti jual beli yang memenuhi ketentuan, hibah, warisan, maupun melalui konsep *ihya' al-mawat* yaitu menghidupkan tanah yang tidak dimanfaatkan.⁷⁷
 - 3) Adanya ijab dan qabul dalam fiqh muamalah, pengalihan kepemilikan harus diucapkan secara jelas (akad), baik secara lisan maupun tertulis.
 - 4) Disertai saksi atau bukti meskipun dalam fiqh hibah tidak wajib dengan akta, namun keberadaan saksi dan bukti tertulis dianjurkan untuk menghindari sengketa di kemudian hari.
6. Pencabutan Atau Pembatalan Hibah
 - a. Prinsip Umum dan pengecualiannya
Dalil dari hadis Nabi saw adalah:

⁷⁶ “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.”

⁷⁷ Admin, “Menghidupkan Tanah Mati Untuk Kesejahteraan Petani: Belajar Dari Sejarah Nabi Muhammad SAW.”

أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ قَالَ: لَا يَحِلُّ لِلرَّجُلِ أَنْ يُعْطِيَ عَطِيَّةً، أَوْ يَهَبَ هِبَةً فَيَرْجِعَ فِيهَا، إِلَّا الْوَالِدُ فِيمَا أُعْطِيَ وَلَدَهُ. وَمِثْلُ الرَّاجِعِ فِي هِبَتِهِ كَمِثْلِ الْكَلْبِ قَاءَ بَعْدَ مَا شَبِعَ، ثُمَّ رَجَعَ فِي قَبِيئِهِ

Artinya, "Sungguh Nabi saw bersabda: "Tidak halal bagi seseorang memberikan hadiah atau hibah lalu menariknya kembali, kecuali seorang ayah terhadap apa yang ia berikan kepada anaknya. Perumpamaan orang yang menarik kembali hibahnya adalah seperti anjing yang muntah setelah kenyang, lalu ia kembali memakan muntahnya." (Al-‘Imrani, VII/125).

Hadis ini menjelaskan bahwa meminta kembali pemberian hibah tidak diizinkan menurut syariat, kecuali dalam situasi tertentu, seperti pada hubungan orang tua dengan anaknya. Menurut mazhab Syafi’i, setelah proses penyerahan dilakukan, hibah telah menjadi hak sepenuhnya bagi penerima, sehingga usaha untuk menarik kembali hibah dianggap melanggar norma dan hukum.⁷⁸

b. Hibah Bersyarat

Jika hibah diberikan dengan syarat tertentu (misalnya untuk tujuan ibadah atau nafkah), maka apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, pemberi hibah dapat menarik kembali hibahnya.

Perbandingan

- a. Hukum Positif (KUHPperdata): pada prinsipnya, hibah bersifat tidak dapat ditarik kembali. Namun, dalam keadaan tertentu yang telah diatur dalam Pasal 1688–1689 KUHPperdata, hibah dapat dibatalkan atau ditarik kembali sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

⁷⁸ Ahmad Maimun Nafis, “Bolehkah Menarik Kembali Pemberian Yang Sudah Diberikan? Pandangan Mazhab Syafi’i Dan Hanafi,” Nu online, 2025, <https://islam.nu.or.id/syariah/bolehkah-menarik-kembali-pemberian-yang-sudah-diberikan-pandangan-mazhab-syafii-dan-hanafi-gkrZC>.

- b. Pasal 212 Kompilasi Hukum Islam (KHI) menyatakan bahwa pada dasarnya hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah yang diberikan oleh orang tua kepada anaknya, atau hibah bersyarat yang syaratnya tidak terpenuhi.”

Menurut ketentuan tersebut, hibah pada dasarnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah yang diberikan oleh orang tua kepada anaknya. Dengan demikian, hanya dalam hubungan orang tua dan anak terdapat pengecualian yang memungkinkan hibah ditarik kembali, dengan tetap memperhatikan prinsip keadilan dalam pemberian hibah kepada anak-anak.⁷⁹

7. Perbedaan Pengalihan Kepemilikan Tanah Melalui Hibah, Warisan, dan Waqaf

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui berbagai cara yang diakui sah, baik menurut hukum positif maupun hukum Islam. Tiga di antaranya adalah hibah, warisan, dan wakaf. Meskipun sama-sama merupakan cara pemindahan hak, ketiganya memiliki perbedaan mendasar.

1) Hibah

Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdara, hibah merupakan suatu perjanjian di mana pemberi hibah pada saat masih hidup menyerahkan suatu benda secara cuma-cuma dan bersifat tidak dapat ditarik kembali kepada penerima hibah yang menerima penyerahan tersebut. Pada prinsipnya, hibah dapat diterima oleh setiap orang maupun badan hukum, kecuali pihak yang menurut ketentuan undang-undang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Dengan demikian, hibah dapat dipahami sebagai pemberian suatu benda tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk

⁷⁹ deannira pratisya Tumbelaka, “Tinjauan Hukum Surat Hibah Tanah Oleh Orang Tua Kepada Anak Yang Di Buat Tanpa Adanya Akta PPAT Dan Akta Notaris,” *Lex Crimen* 12, no. 4 (2024), hlm 10.

dimiliki. Dalam pelaksanaannya, hibah harus memenuhi beberapa persyaratan, antara lain yaitu:

1. Pemberi hibah telah dewasa (minimal 21 tahun).
2. Memiliki kemampuan berpikir yang baik dalam membedakan benar dan salah.
3. Objek hibah merupakan milik pemberi hibah.
4. Dilakukan di hadapan dua orang saksi.
5. Serta jumlah harta yang dihibahkan tidak melebihi sepertiga dari total kekayaan.

Peralihan hak atas tanah melalui hibah tidak cukup hanya dengan penyerahan, tetapi juga harus memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Sesuai Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Peralihan hak atas tanah melalui hibah umumnya dilaksanakan melalui beberapa tahapan sebagai berikut:

1. Pemberi dan penerima hibah datang ke kantor PPAT untuk melaksanakan proses peralihan hak atas tanah, termasuk menyepakati hak dan kewajiban para pihak, biaya, serta ketentuan lain yang berkaitan dengan pelaksanaan hibah tersebut.
2. Sertifikat tanah diserahkan kepada PPAT untuk dilakukan pemeriksaan keabsahan di Kantor Pertanahan serta penilaian terhadap objek tanah tersebut.
3. Setelah sertifikat dinyatakan tidak bermasalah, kemudian dibuat akta hibah.
4. Akta hibah yang telah dibuat kemudian dibacakan oleh PPAT di hadapan para pihak dan saksi, lalu ditandatangani oleh pihak-pihak yang menyetujui isi akta tersebut.

5. Setelah ditandatangani, akta hibah diberi nomor dan disahkan oleh PPAT, kemudian diajukan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan.
6. Berkas yang masuk akan melalui proses pemeriksaan terlebih dahulu. Jika terdapat kekurangan atau kesalahan, berkas akan dikembalikan untuk diperbaiki, sedangkan jika sudah lengkap maka akan diterima untuk diproses lebih lanjut.
7. Berkas yang telah diperiksa kemudian diproses lebih lanjut melalui tahap penginputan data, pemberian nomor berkas, serta pembayaran biaya administrasi di Kantor Pertanahan atau bank.
8. Setelah pembayaran selesai, berkas diteruskan ke bagian buku tanah sebagai dasar penerbitan sertifikat.
9. Setelah itu dilakukan proses pembaruan data pemegang hak, yaitu perubahan nama dari pemilik lama menjadi nama penerima hibah.
10. Selanjutnya, berkas akan ditelaah kembali dan diparaf oleh pejabat yang berwenang, kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.
11. Apabila seluruh tahapan telah selesai dan telah diberikan nomor penyelesaian, sertifikat atas nama pemilik baru dapat diambil melalui loket penyerahan. Selain itu, hibah atas tanah pertanian yang akan dialihfungsikan menjadi perumahan, apabila penerima hibah berdomisili di luar kecamatan lokasi tanah tersebut, maka diperlukan izin perubahan penggunaan tanah. Ketentuan ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman

Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, dan Izin Perubahan Penatagunaan.⁸⁰

Dalam Pasal 171 huruf g Bab I Ketentuan Umum Kompilasi Hukum Islam (KHI), hibah diartikan sebagai pemberian suatu benda yang dilakukan secara sukarela tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki, adapun dalam pelaksanaan hibah berlaku beberapa persyaratan sebagai berikut:

- a. Penghibah minimal berusia 21 tahun, berakal sehat, dan tanpa paksaan.
- b. Harta hibah adalah hak milik penghibah.
- c. Maksimal harta yang dihibahkan 1/3 bagian.
- d. Harus dilakukan di hadapan 2 saksi.
- e. Penarikan Hibah: Pada prinsipnya hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah yang diberikan oleh orang tua kepada anaknya. Hibah tersebut juga dapat diperhitungkan sebagai bagian dari warisan.
- f. Khusus: Hibah yang dilakukan ketika pemberi berada dalam kondisi sakit keras yang mendekati kematian harus memperoleh persetujuan dari ahli waris. Selain itu, Warga Negara Indonesia yang berada di luar negeri dapat membuat hibah di hadapan Kedutaan atau Konsulat RI setempat.

Dalam Pasal 668 poin 9 Bab I Ketentuan Umum Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), hibah diartikan sebagai penyerahan hak milik atas suatu barang kepada pihak lain tanpa adanya imbalan apapun. Adapun rukun dan syarat hibah adalah sebagai berikut:

- a. *Wahib* (penghibah): sehat akal, dewasa (≥ 18 tahun atau sudah menikah), dan tanpa paksaan.

⁸⁰ Filbert Cristo Wattilete, Barzah Latupono, and Novita Uktolsey, "Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah," *Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 6 (2022), hlm 596-597.

- b. *Mauhub lah* (penerima hibah): bisa anak mumayiz (cakap bertindak) atau belum mumayiz yang didampingi oleh wali.
 - c. *Mauhub bih* (benda hibah): harus ada pada saat akad berlangsung atau ada wujudnya, milik penghibah atau milik orang lain dengan izin, dan jelas.
 - d. *Iqrar* (pernyataan): dapat berupa lisan, tulisan, isyarat, atau tindakan.
 - e. *Qabd* (penyerahan): hibah sah jika sudah diserahkan/diterima.
- Penarikan Hibah:
- f. Boleh ditarik dalam kondisi tertentu (misalnya orang tua menarik hibah kepada anak, atau sebelum diserahkan).
 - g. Tidak boleh ditarik bila sudah ada pemanfaatan, berpindah tangan, rusak, atau menyangkut kerabat dekat/ pasangan.⁸¹

2) Warisan

Pewarisan merupakan proses peralihan hak milik atas suatu benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada pihak lain yang berstatus sebagai ahli waris, baik berdasarkan kehendak pewaris maupun melalui penetapan pengadilan. Dengan demikian, setelah pewaris meninggal dunia, hak serta kewajiban yang berkaitan dengan harta kekayaannya beralih kepada ahli warisnya. Sejalan dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ketentuan mengenai kewajiban pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36, yang menyatakan bahwa sebagai berikut:

1. Peralihan hak dalam sistem pendaftaran tanah terjadi apabila terdapat perubahan pada data fisik maupun data yuridis atas bidang tanah yang telah terdaftar.
2. Setiap pemegang hak berkewajiban untuk melaporkan dan mendaftarkan perubahan tersebut ke Kantor Pertanahan.

⁸¹ Ulya, "Hibah Perspektif Fikih, KHI Dan KHES.", hlm 12-16

Peralihan hak milik atas harta peninggalan berlangsung secara otomatis ketika pewaris meninggal dunia, sehingga sejak saat itu ahli waris secara sah menjadi pemegang hak atas harta tersebut. Ketentuan ini merupakan bagian dari hukum waris yang berlaku dalam masyarakat. Oleh karena itu, hukum waris dapat dipahami sebagai keseluruhan aturan dan prinsip yang mengatur tata cara peralihan harta kekayaan, Termasuk pula hak dan kewajiban yang dimiliki seseorang yang telah meninggal dunia akan beralih kepada para ahli warisnya. Termasuk pula hak dan kewajiban yang dimiliki seseorang yang telah meninggal dunia akan beralih kepada para ahli warisnya.⁸² Proses teknisnya umumnya dimulai dengan perhitungan fara'id untuk mengetahui hak masing-masing, diikuti musyawarah keluarga yang bijaksana dan kekeluargaan, dan hasilnya dituangkan dalam surat perjanjian bermaterai sebagai bukti hukum.⁸³

3) Wakaf

1. Perspektif Hukum Islam terhadap Peralihan Tanah Wakaf Menjadi Hak Milik

Dalam ajaran Islam, wakaf merupakan salah satu bentuk ibadah sosial yang hukumnya sunnah muakkad (sangat dianjurkan), di mana pahala dari amalan ini akan terus mengalir kepada wakif (pemberi wakaf) bahkan setelah kematiannya, sebagaimana disebutkan dalam hadits Nabi Muhammad SAW yang menyatakan bahwa amal shaleh yang paling utama adalah yang bermanfaat secara berkelanjutan. Benda wakaf, khususnya tanah atau properti tidak bergerak, harus dijaga keutuhannya secara permanen, dan yang boleh diambil hanyalah manfaat atau hasilnya (manfa'at) untuk kepentingan umum, seperti pembangunan masjid,

⁸² Wattilete, Latupono, and Novita Uktolseya, "Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah.", hlm 595

⁸³ Muhammad Agung Ilham Affarudin and Darmawan Darmawan, "Implementasi Pasal 183 KHI Dalam Pembagian Harta Waris Pada Surat Perjanjian Bermaterai (Perspektif Masalah Mursalah)," *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 24, no. 2 (2021), hlm 389-414.

madrasah, pemakaman, atau fasilitas sosial lainnya yang selaras dengan syariat.

Konsep wakaf tidak disebutkan secara eksplisit dalam Al-Qur'an, tetapi dasar hukumnya dapat ditelusuri dari ayat-ayat yang menganjurkan infaq, sedekah, dan pengeluaran harta untuk kebaikan umat, seperti dalam QS. Al-Baqarah: 261 yang mengibaratkan sedekah seperti benih yang tumbuh tujuh kali lipat, QS. Ali Imran: 92 yang menyatakan bahwa harta tidak akan bermanfaat kecuali dikeluarkan untuk jalan Allah, serta QS. Al-Hajj: 77 yang mendorong umat untuk menegakkan shalat dan infaq.

Dengan demikian, wakaf mengikuti hukum sedekah yang sunnah, dan tujuannya adalah pengabdian total kepada Allah SWT untuk mencari ridha-Nya, sambil memastikan kemanfaatan bagi masyarakat. Keabsahan wakaf secara syariat Islam memerlukan pemenuhan rukun-rukun dasar, yaitu:

- a. *wakif* (yang berakal, baligh, dan memiliki hak milik penuh atas benda wakaf),
- b. benda wakaf (yang halal, bermanfaat, dan dapat dimanfaatkan secara langgeng tanpa rusak),
- c. *Mauquf 'Alaih* (penerima manfaat, seperti lembaga umum atau individu tertentu),
- d. dan *Nadzir* (pengelola wakaf yang amanah dan kompeten).

Pendapat ulama mengenai perubahan status wakaf menunjukkan variasi antar mazhab yaitu:

- 1) Mazhab Malikiyyah, mayoritas ulamanya melarang penjualan atau pemindahan tanah wakaf secara mutlak, bahkan jika tanah tersebut tidak produktif, karena khawatir membuka pintu penyalahgunaan.
- 2) Namun, sebagian ulama Malikiyyah seperti Ibn Qasim memperbolehkan istibdal (penggantian) jika wakaf semula rusak atau tidak bermanfaat, dengan menggantinya menggunakan tanah

atau aset lain yang setara atau lebih baik, asal disetujui oleh pengadilan syariah dan untuk kemaslahatan umat.

- 3) Mazhab Syafi'iyah, yang dominan di Indonesia, lebih ketat dan cenderung melarang istibdal dalam segala kondisi, karena potensi korupsi dan hilangnya aset wakaf;
- 4) ulama seperti Imam Syafi'i menekankan bahwa wakaf harus abadi tanpa kompromi, kecuali untuk wakaf yang bersifat mu'qqad (tetap) dan hanya boleh diganti jika ada dalil kuat dari kemaslahatan.
- 5) Sementara itu, mazhab Hanabilah memberikan ruang lebih fleksibel, di mana istibdal diperbolehkan tanpa membedakan jenis benda wakaf (bergerak atau tidak), asal mempertimbangkan kondisi darurat seperti kerusakan parah atau kebutuhan mendesak, misalnya menjual sebagian wakaf yang rusak untuk memperbaiki yang lain, dengan persetujuan otoritas agama.

2. Perspektif Hukum Positif terhadap Peralihan Tanah Wakaf Menjadi Hak Milik

Di Indonesia, hukum positif mengatur wakaf melalui kerangka perundang-undangan yang mengintegrasikan prinsip syariah dengan norma negara, dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf sebagai landasan utama, yang menggantikan regulasi sebelumnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Secara tegas, perundang-undangan melarang peralihan atau perubahan status benda wakaf, baik peruntukan maupun kepemilikan, untuk menjaga sifat abadinya wakaf sebagai aset sosial. Pasal 225 Kompilasi Hukum Islam (KHI), yang diterbitkan melalui Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991, menyatakan bahwa benda wakaf tidak boleh diubah atau digunakan selain yang dimaksud dalam ikrar wakafnya.

Pasal 40 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mempertegas larangan dengan menyatakan secara tegas bahwa harta benda wakaf yang telah diwakafkan tidak dapat dijadikan jaminan utang, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, maupun dialihkan dalam bentuk apa pun. Ketentuan pada huruf a sampai dengan e menegaskan larangan pengalihan secara langsung. Namun demikian, pada huruf f terdapat pengecualian terbatas, yaitu penukaran harta wakaf dapat dilakukan apabila ditujukan untuk kepentingan umum, sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) wilayah, serta tidak bertentangan dengan prinsip syariah Islam. Prosedur penukaran memerlukan persetujuan dari Dewan Wakaf (sekarang Badan Wakaf Indonesia/BWI), Menteri Agama, dan BPN, serta nilai tukar harus setara atau lebih baik untuk menjaga aset wakaf.

Keabsahan wakaf secara umum dalam hukum positif juga didasarkan pada empat syarat utama:

- a. benda wakaf harus dapat diperjualbelikan di pasar (seperti tanah yang memiliki nilai ekonomi) dan memungkinkan pemanfaatan langgeng tanpa mengalami kerusakan permanen;
- b. wakaf ditujukan untuk tujuan kebaikan yang selaras syariah, seperti tempat ibadah, pendidikan, kesehatan, atau kesejahteraan sosial (Pasal 5 UU Wakaf);
- c. benda wakaf diserahkan secara langsung kepada penerima manfaat atau nadzir yang memiliki hak temalluk (kepemilikan efektif); dan
- d. ikrar wakaf dilakukan tanpa syarat yang menggantungkan pelaksanaannya pada masa depan.

Dalam konteks kasus penelitian, wakaf lisan di Serule Kayu memenuhi syarat syariah dasar tetapi gagal pada aspek formal hukum positif, sehingga peralihannya menjadi hak milik tidak sah dan dapat dibatalkan melalui mekanisme hukum.

Secara keseluruhan, perspektif hukum positif selaras dengan Hukum Islam dalam melindungi aset wakaf, meskipun implementasinya sering terhambat oleh kurangnya kesadaran masyarakat dan pengawasan di tingkat lokal.⁸⁴



⁸⁴ Suhartini, "Peralihan Tanah Wakaf Menjadi Hak Milik Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif," *Resam Jurnal Hukum* 4, no. 1 (2018), hlm 64-73.

BAB TIGA

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh

1. Letak Geografis dan Gambaran Wilayah Desa Lambaro Skep

Desa Lambaro Skep merupakan salah satu desa yang berada di Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh. Secara historis, desa ini telah ada sejak masuknya Islam di Nusantara, tepatnya di wilayah yang saat ini dikenal sebagai Dusun Diwai Makam. Pada masa awal perkembangan wilayah tersebut, terdapat sebuah perkampungan yang dikenal dengan nama Jurong Kleng (Lorong Hitam). Penamaan Jurong Kleng berkaitan dengan penduduk yang mendiami wilayah tersebut pada saat itu, yaitu masyarakat pendatang yang berasal dari India dengan ciri fisik berkulit gelap.

Pada masa Kerajaan Islam Aceh, Desa Lambaro Skep termasuk dalam wilayah Sagoe Sikureung. Selanjutnya, pada masa perang melawan kolonial Belanda, desa ini dikenal dengan nama Lambaro–Lamkruet. Pada masa tersebut, wilayah Desa Lambaro–Lamkruet pernah digunakan sebagai tempat latihan menembak (skeep) oleh tentara Belanda, sehingga kemudian dikenal dengan sebutan Lambaro Skep. Area lapangan tembak tersebut membentang dari wilayah Asrama TNI PHB yang saat ini berada di Desa Bandar Baru hingga pesisir pantai Desa Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala.

Berdasarkan keterangan masyarakat setempat, di wilayah antara Dusun Inti Jaya dan Dusun Suka Maju, tentara Belanda pernah membangun gundukan tanah besar yang menyerupai bukit sebanyak sembilan gundukan. Gundukan tersebut dibangun untuk menahan laju peluru agar tidak mengenai masyarakat. Pada saat latihan menembak berlangsung, sasaran tembak yang digunakan berupa patung-patung yang ditempatkan di depan gundukan tersebut. Seluruh peralatan latihan

menembak, termasuk patung-patung sasaran tembak, disimpan dalam sebuah gudang yang terletak di Jalan Mujahiddin, yang saat ini berada di kawasan Sekolah Dasar Negeri (SDN) 45 Banda Aceh. Di sekitar lokasi gudang tersebut juga terdapat sebuah sumur besar yang pada masa itu dimanfaatkan sebagai sumber air bersih bagi warga Desa Lambaro Skep dan desa-desa sekitarnya.

Setelah Indonesia merdeka, gudang tersebut dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai fasilitas pendidikan dan dikenal dengan sebutan “Sekolah Patung”. Selain itu, lokasi tersebut juga pernah digunakan sebagai tempat ibadah, khususnya masjid untuk pelaksanaan shalat Jumat bagi beberapa desa sekitar, seperti Desa Lambaro Skep, Desa Deah Raya, Desa Lamdingin, dan Desa Lampulo.

Pasca kemerdekaan Republik Indonesia, secara administratif Desa Lambaro Skep pernah tergabung dalam wilayah Kabupaten Aceh Besar, Kecamatan Ingin Jaya, Mukim Kayee Adang. Pada masa tersebut, batas wilayah desa yaitu sebelah selatan berbatasan dengan Desa Beurawe dan Desa Lambhuk, sebelah timur berbatasan dengan Desa Jeulingke dan Desa Tibang, sebelah barat berbatasan dengan Desa Peunayong, serta sebelah utara berbatasan dengan Desa Deah Raya. Namun, setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 5 Tahun 1982 tentang perluasan Kota Banda Aceh, Desa Lambaro Skep secara resmi menjadi bagian dari Kota Madya Banda Aceh dan berada dalam wilayah Kecamatan Kuta Alam, Mukim Lam Kuta. Sejak perubahan tersebut, batas wilayah desa menjadi sebelah selatan berbatasan dengan Desa Bandar Baru, sebelah timur berbatasan dengan Desa Jeulingke dan Desa Tibang, sebelah barat berbatasan dengan Desa Lamdingin, serta sebelah utara berbatasan dengan Desa Deah Raya.⁸⁵

⁸⁵Diakses melalui situs: <https://lambaroskep.gampong.id/halaman/sejarah-gampong>, pada tanggal 9 Februari 2026.

2. Profil Masyarakat Dan Stuktur Pemerintahan Desa Lamabaro Skep

Berdasarkan gambaran wilayah dan batas administratif Desa Lambaro Skep sebagaimana dijelaskan pada pembahasan sebelumnya, selanjutnya bagian ini menguraikan profil masyarakat dan struktur pemerintahan desa. Pembahasan ini diperlukan untuk mengetahui kondisi kependudukan serta karakteristik sosial masyarakat yang menjadi latar dalam praktik hibah tanah di Desa Lambaro Skep.

Tabel 1. Data Kependudukan Desa Lambaro Skep

No	Uraian	Jumlah
1	Jumlah Penduduk	6.293 Jiwa
2	Laki-Laki	3.154 Jiwa
3	Perempuan	3.139 Jiwa
4	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	1.800 KK

Sumber: Profil Desa Lambaro Skep (Data Kependudukan)

Tabel 2. Komposisi Penduduk Berdasarkan Kelompok Usia

No	Kelompok Usia	Jumlah
1	0-4 Tahun	119 Jiwa
2	5-14 Tahun	1.430 Jiwa
3	15-29 Tahun	1.454 Jiwa
4	30-49 Tahun	2.208 Jiwa
5	50-69 Tahun	946 Jiwa
6	70 Tahun ke atas	136 Jiwa

Sumber: Profil Desa Lambaro Skep (Data Kependudukan)

Tabel 3. Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Lamabaro Skep

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1	Belum Sekolah/Tidak Sekolah	1.475 Jiwa
2	Tidak Tamat SD	515 Jiwa
3	Tamat SD	945 Jiwa

4	Tamat SMP	499 Jiwa
5	Tamat SMA	1.666 Jiwa
6	S1	654 Jiwa
7	S2	85 Jiwa
8	S3	6 Jiwa

Sumber: Profil Desa Lambaro Skep (Data Kependudukan)

Tabel 4. Jenis Pekerjaan/Profesi Penduduk Desa Lambaro Skep

No	Mata Pencarian	Jumlah
1	Wiraswasta	726 Orang
2	PNS	300 Orang
3	POLRI	52 Orang
4	TNI	8 Orang
5	Pegawai Swasta	206 Orang
6	Buruh	114 Orang
7	Pedagang	44 Orang
8	Petani	21 Orang
9	Dokter	20 Orang
10	Guru	26 Orang
11	Dosen	20 Orang
12	Karyawan BUMN	26 Orang
13	Sopir	24 Orang
14	Tukang Jahit	11 Orang
15	Tukang Batu	26 Orang
16	Perawat	14 Orang
17	Pensiunan	53 Orang

18	Karyawan Honorer	46 Orang
----	------------------	----------

Sumber: Profil Desa Lambaro Skep (Data Kependudukan)

Tabel 5. Agama Penduduk Desa Lambaro Skep

No	Agama	Jumlah
1	Islam	6.290 Jiwa
2	Kristen	4 Jiwa

Sumber: Profil Desa Lambaro Skep (Data Kependudukan).

Berdasarkan informasi yang ada pada tabel-tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa Desa Lambaro Skep memiliki populasi yang cukup besar dan sebagian besar terdiri dari individu yang berada di usia produktif. Situasi ini menandakan bahwa kegiatan sosial dan ekonomi di kalangan warga berjalan dengan aktif, sehingga kebutuhan akan lahan dan proses pengalihan hak atas tanah sering kali terjadi. Tingkat pendidikan serta jenis pekerjaan masyarakat juga menggambarkan adanya variasi pemahaman mengenai manajemen administrasi hukum pertanahan. Di samping itu, mayoritas penduduk yang beragama Islam berperan dalam memengaruhi cara hibah tanah yang lazim dilakukan secara kekeluargaan sesuai dengan adat dan kepercayaan masyarakat setempat. Untuk itu, pemahaman tentang profil masyarakat dan struktur pemerintahan desa sangatlah penting untuk memahami praktik hibah tanah yang berlangsung di Desa Lambaro Skep.⁸⁶

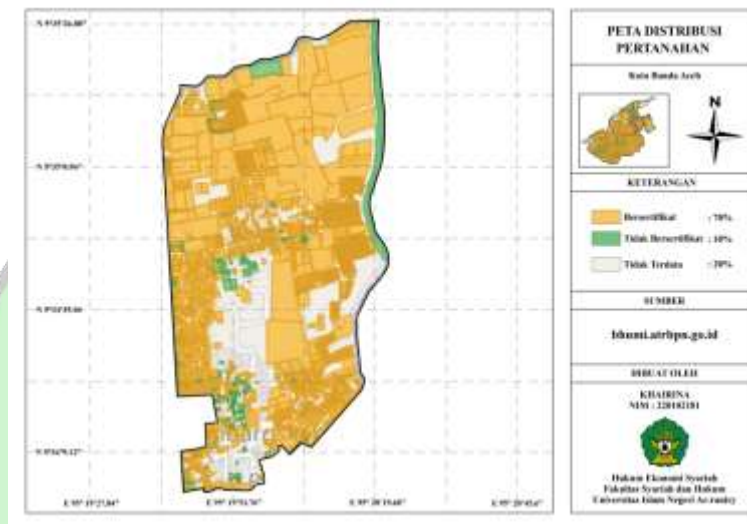
3. Gambaran Status Sertifikasi Tanah di Desa Lambaro Skep

Status sertifikasi tanah di Desa Lambaro Skep merupakan aspek yang relevan untuk dianalisis dalam penelitian ini karena berkaitan dengan keabsahan kepemilikan tanah, khususnya pada kasus sengketa tanah yang terjadi melalui hibah. Sertifikat tanah merupakan alat bukti hak yang memiliki kekuatan hukum, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak. Sebaliknya, tanah yang belum bersertifikat atau belum

⁸⁶ Pemerintahan desa lambaro skep, profil desa lambaro skep (banda aceh: kantor desa lambaro skep).

terdata secara resmi berpotensi menimbulkan ketidakjelasan status kepemilikan, terutama apabila terjadi peralihan hak melalui hibah yang tidak mengikuti prosedur hukum yang berlaku.

Gambar 1. Peta status pertanahan desa lamabaro skep (tanah bersertifikat, tidak bersertifikat, dan tidak terdata)



Sumber: Hasil olahan penulis berdasarkan data BHUMI ATR/BPN (bhumi.atrbpn.go.id), diakses pada 8 Februari 2026

Berdasarkan peta status pertanahan Desa Lamabaro Skep yang disusun oleh penulis dengan mengacu pada data BHUMI ATR/BPN, wilayah desa dapat diklasifikasikan ke dalam tiga kategori, yaitu tanah bersertifikat, tanah tidak bersertifikat, dan tanah tidak terdata.⁸⁷ Peta tersebut menunjukkan bahwa sekitar 70% bidang tanah telah bersertifikat, sedangkan sekitar 10% bidang tanah belum bersertifikat dan sekitar 20% bidang tanah tidak terdata. Data ini menggambarkan bahwa meskipun sebagian besar bidang tanah telah terdaftar, masih terdapat sejumlah tanah yang belum memiliki kepastian hukum secara administratif.

⁸⁷Kementerian agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional, BHUMI ATR/BPN, <https://bhumi.atrbpn.go.id/>, di akses pada 10 februari 2026.

Keberadaan bidang tanah yang belum bersertifikat maupun tidak terdata dapat menjadi faktor penyebab timbulnya sengketa tanah, khususnya sengketa yang berasal dari hibah. Hal ini dikarenakan hibah yang dilakukan tanpa pembuatan akta otentik dan tanpa pendaftaran di BPN akan menyulitkan pembuktian kepemilikan apabila terjadi perselisihan di kemudian hari. Oleh sebab itu, peta status pertanahan ini digunakan sebagai data pendukung untuk memperkuat analisis mengenai keabsahan kepemilikan tanah sengketa melalui hibah di Desa Lambaro Skep.

B. Status Keabsahan Tanah Sengketa Melalui Hibah di Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh

Permasalahan pertanahan di Desa Lambaro Skep merupakan persoalan yang kompleks karena sebagian bidang tanah yang dikuasai masyarakat belum memiliki sertifikat hak milik. Dalam praktiknya, masyarakat tetap melakukan penguasaan, pemanfaatan, bahkan peralihan hak atas tanah melalui mekanisme hibah maupun jual beli secara kebiasaan setempat. Namun demikian, kondisi tersebut menimbulkan persoalan kepastian hukum karena peralihan hak atas tanah yang tidak didukung sertifikat atau dokumen otentik berpotensi memunculkan sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan melalui wawancara dengan aparat Desa Lambaro Skep dan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), diketahui bahwa salah satu penyebab utama belum tersertifikatnya sebagian tanah masyarakat adalah adanya sengketa berkepanjangan dan klaim pihak tertentu terhadap tanah tersebut. Dalam kondisi demikian, masyarakat hanya memegang dokumen administratif desa, seperti Surat Keterangan Hibah, Surat Ganti Rugi, serta kwitansi jual beli, yang pada dasarnya bersifat di bawah tangan. Akibatnya, meskipun masyarakat secara sosial menganggap tanah tersebut sah dimiliki, namun secara yuridis formal

belum terdapat bukti kepemilikan yang kuat sebagaimana yang diakui dalam sistem hukum pertanahan nasional.

Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelola dan Hak Atas Tanah, yang menegaskan bahwa sengketa, konflik, atau perkara pertanahan merupakan kondisi yang dapat menyebabkan tertundanya proses administrasi pertanahan, termasuk proses penerbitan sertifikat, sampai diperoleh penyelesaian yang memberikan kepastian hukum.⁸⁸ Dengan demikian, apabila tanah masih berada dalam sengketa atau terdapat klaim dari pihak lain, maka BPN pada prinsipnya dapat menunda proses penerbitan sertifikat demi menghindari terbitnya sertifikat di atas objek tanah yang bermasalah.

1. Faktor Penyebab Sebagian Tanah di Desa Lambaro Skep Belum Bersertifikat

Berdasarkan hasil wawancara dengan Keuchik Desa Lambaro Skep, diketahui bahwa sebagian tanah masyarakat belum dapat diterbitkan sertifikat hak milik karena status tanah tersebut masih berada dalam sengketa atau klaim pihak tertentu, terutama klaim dari pihak TNI. Keuchik menjelaskan bahwa persoalan ini berkaitan erat dengan sejarah penguasaan tanah di wilayah Lambaro Skep yang telah berlangsung sejak lama. Dalam keterangannya, Keuchik menyampaikan bahwa wilayah tersebut pada masa kolonial pernah digunakan sebagai lokasi latihan tembak, sehingga setelah kemerdekaan muncul klaim bahwa sebagian tanah tersebut merupakan aset peninggalan Belanda yang kemudian dikuasai oleh TNI.

⁸⁸Diakses melalui situs: <https://id.scribd.com/document/646286971/Permen-ATR-KBPN-No-18-Tahun-2021-tentang-Tata-Cara-Penetapan-Hak-Pengelolaan-dan-Hak-Atas-Tanah-1>, pada tanggal 13 Februari 2026

Keuchik menjelaskan bahwa klaim tersebut menimbulkan hambatan besar dalam penerbitan sertifikat tanah, karena BPN tidak dapat menerbitkan sertifikat pada tanah yang status hukumnya masih disengketakan. Masyarakat yang telah menempati tanah secara turun-temurun akhirnya hanya memegang dokumen berupa Surat Keterangan Hibah, Surat Ganti Rugi, maupun kwitansi jual beli sebagai bukti administratif lokal. Dalam konteks ini, dokumen tersebut dipandang cukup untuk pengakuan sosial, tetapi tidak memberikan kepastian hukum secara formal.⁸⁹

Selain itu, Sekretaris Desa Lambaro Skep menegaskan bahwa sengketa tanah juga dipengaruhi oleh persoalan tumpang tindih bidang tanah akibat sistem pengukuran lama yang belum menggunakan koordinat secara akurat. Dalam beberapa kasus, muncul klaim bahwa suatu bidang tanah berada di atas tanah pihak lain karena batas tanah yang tidak jelas, sehingga menimbulkan sengketa baru walaupun tanah tersebut telah memiliki sertifikat lama. Hal ini menunjukkan bahwa sengketa tidak hanya terjadi pada tanah yang belum bersertifikat, tetapi juga pada tanah bersertifikat akibat ketidaktepatan pemetaan di masa lalu.⁹⁰

Hasil wawancara dengan pihak BPN memperkuat kondisi tersebut. BPN menjelaskan bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah hanya dapat dilakukan apabila pemohon memenuhi seluruh persyaratan administrasi dan tanah tersebut bebas dari sengketa. Apabila terdapat sanggahan atau keberatan dari pihak lain, maka BPN memiliki kewenangan untuk menunda atau menghentikan proses sertifikasi sampai

⁸⁹ Wawancara dengan Bapak Zamzami, Keuchik Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, pada tanggal 19 Januari 2026

⁹⁰ Wawancara dengan Bapak Anwar, Sekdes Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, pada tanggal 13 Januari 2026

persoalan diselesaikan.⁹¹ Hal ini sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa faktor utama belum bersertifikatnya sebagian tanah di Desa Lambaro Skep adalah karena adanya sengketa kepemilikan dan klaim pihak tertentu, khususnya TNI, yang belum terselesaikan hingga saat ini, serta adanya ketidakjelasan batas tanah akibat sistem pengukuran lama yang memicu tumpang tindih bidang tanah.

2. Mekanisme Pelaksanaan Hibah Tanah di Desa Lambaro Skep

Berdasarkan hasil wawancara dengan Keuchik dan Sekretaris Desa Lambaro Skep, diketahui bahwa mekanisme hibah tanah yang berlaku di masyarakat pada umumnya dilakukan secara sederhana dan lebih mengutamakan kebiasaan setempat. Dalam praktiknya, masyarakat melakukan hibah tanah berdasarkan kesepakatan antara pihak pemberi dan penerima, kemudian aparat desa menerbitkan dokumen sebagai bukti administratif berupa Surat Keterangan Hibah. Surat tersebut bersifat di bawah tangan dan digunakan sebagai alat bukti sosial bahwa telah terjadi peralihan tanah dari pihak pemberi kepada penerima.

Keuchik menjelaskan bahwa Surat Keterangan Hibah yang diterbitkan oleh desa tidak dapat disamakan dengan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian, surat tersebut dianggap sebagai upaya administratif desa dalam membantu masyarakat agar terdapat dokumen tertulis apabila terjadi persoalan di kemudian hari. Dalam pelaksanaannya, aparat desa menghadirkan saksi-saksi dari pihak keluarga atau masyarakat sekitar sebagai bentuk penguatan keterangan.

⁹¹ Wawancara dengan Saidus dan Ade Mulya, BPN Bagian Analisis Hukum Pertanahan, pada tanggal 30 Januari 2026

Sekretaris Desa juga menjelaskan bahwa sebelum Surat Keterangan Hibah diterbitkan, aparat desa melakukan langkah kehati-hatian dengan meminta persetujuan pihak keluarga atau ahli waris. Hal ini dilakukan untuk menghindari sengketa yang muncul akibat pengalihan tanah tanpa sepengetahuan istri atau anak. Aparatur desa berupaya memastikan bahwa peralihan tanah dilakukan secara sadar, sukarela, dan diketahui oleh pihak yang berkepentingan.⁹²

Namun demikian, Keuchik menegaskan bahwa desa tidak mengeluarkan surat hibah atau surat peralihan apa pun terhadap tanah yang diketahui berada dalam status sengketa atau klaim pihak tertentu. Untuk tanah yang masih dalam klaim sengketa, aparat desa hanya memberikan penjelasan kepada masyarakat bahwa tanah tersebut belum dapat diproses lebih lanjut karena tidak dapat disertifikatkan.

Selain itu, praktik hibah di Desa Lambaro Skep sering kali disertai unsur pembayaran atau ganti rugi. Meskipun disebut hibah, dalam kenyataannya terdapat transaksi yang menyerupai jual beli. Kondisi ini menimbulkan ketidakjelasan bentuk perbuatan hukum yang dilakukan masyarakat, sebab hibah menurut hukum perdata pada dasarnya merupakan pemberian tanpa imbalan. Dalam konteks ini, mekanisme hibah tanah yang dilakukan masyarakat Lambaro Skep lebih bersifat campuran antara hibah dan jual beli, yang kemudian diperkuat dengan dokumen desa sebagai bukti administratif.

Mekanisme hibah tanah di Desa Lambaro Skep dilakukan melalui penerbitan Surat Keterangan Hibah oleh aparat desa sebagai bukti di bawah tangan, disertai saksi-saksi dan persetujuan keluarga. Akan tetapi, mekanisme tersebut belum memenuhi prosedur formal pertanahan karena tidak dibuat melalui akta PPAT dan tidak didaftarkan ke BPN.

⁹² Wawancara dengan Bapak Zamzami Dan Bapak Anwar, Keuchik Dan Sekdes Desa Lamabaro Skep, Kecamatan Kota Banda Aceh.

3. Gambaran Sengketa Tanah Hibah dan Faktor Penyebab Terjadinya Perselisihan

Sengketa tanah hibah di Desa Lambaro Skep pada umumnya muncul karena tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang dialihkan melalui mekanisme hibah maupun jual beli yang tidak disertai sertifikat. Berdasarkan hasil wawancara dengan Keuchik, sengketa sering terjadi karena tanah telah berpindah tangan berkali-kali dari generasi ke generasi, namun tidak didukung oleh bukti kepemilikan yang kuat. Hal ini menyebabkan masyarakat sulit membuktikan riwayat tanah secara jelas apabila muncul klaim dari pihak lain.

Sekretaris Desa juga menjelaskan bahwa salah satu penyebab sengketa adalah konflik ahli waris. Sengketa muncul ketika suatu bidang tanah dialihkan melalui hibah atau jual beli, namun ahli waris merasa tidak pernah memberikan persetujuan. Dalam kondisi demikian, ahli waris dapat mengklaim tanah tersebut sebagai milik keluarga, sehingga menimbulkan perselisihan antara penerima hibah dengan pihak keluarga pemberi.

Keuchik menegaskan bahwa persoalan sengketa semakin rumit karena adanya klaim dari pihak TNI terhadap sebagian tanah yang berada dalam wilayah Desa Lambaro Skep. Masyarakat merasa telah menempati tanah secara turun-temurun, tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikan melalui sertifikat. Di sisi lain, pihak TNI juga mengklaim tanah tersebut sebagai bagian dari aset yang dikuasai negara. Kondisi ini membuat masyarakat berada dalam posisi yang lemah karena tidak memiliki bukti hak yang kuat secara administratif.

Selain itu, sengketa juga dipicu oleh ketidakjelasan batas tanah akibat sistem pengukuran lama. Sekretaris Desa menyampaikan bahwa dahulu pengukuran tanah belum menggunakan sistem koordinat yang jelas, sehingga sering terjadi tumpang tindih bidang tanah. Akibatnya,

beberapa orang dapat mengklaim lokasi tanah yang sama walaupun memiliki dokumen berbeda.

Dalam praktiknya, hibah tanah yang disertai unsur jual beli juga menjadi penyebab perselisihan. Keuchik menjelaskan bahwa meskipun masyarakat menyebutnya hibah, namun terdapat pembayaran sehingga perbuatan hukum tersebut tidak murni hibah. Hal ini menimbulkan ketidakjelasan status peralihan tanah, sehingga mudah diperdebatkan apabila suatu saat terjadi konflik.⁹³

Dengan demikian, sengketa tanah hibah di Desa Lambaro Skep terjadi karena lemahnya pembuktian formal akibat tidak adanya sertifikat, konflik ahli waris, ketidakjelasan batas tanah, serta adanya klaim pihak TNI yang menyebabkan sebagian tanah tidak dapat disertifikatkan.

4. Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah Sengketa melalui Hibah Berdasarkan Hukum Positif

Dalam hukum positif Indonesia, keabsahan kepemilikan tanah melalui hibah tidak cukup hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak atau pengakuan masyarakat setempat. Hibah tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang harus memenuhi prosedur hukum pertanahan yang berlaku, yaitu dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk dilakukan pencatatan dan penerbitan sertifikat atas nama pemegang hak yang baru.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah melalui hibah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan

⁹³Wawancara dengan Bapak Zamzami Dan Bapak Anwar, Keuchik Dan Sekdes Desa Lamabaro Skep, Kecamatan Kota Banda Aceh, pada tanggal 13&19 Januari 2026

akta PPAT.⁹⁴ Artinya, Surat Keterangan Hibah yang dikeluarkan aparat desa hanya dapat dianggap sebagai dokumen pendukung, namun tidak dapat menjadi dasar utama pendaftaran tanah apabila tidak dilengkapi dengan akta hibah PPAT.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak BPN, dijelaskan bahwa penerbitan sertifikat hanya dapat dilakukan apabila tanah tersebut bebas dari sengketa dan persyaratan administrasi terpenuhi. Pihak BPN juga menegaskan bahwa lembaga tersebut tidak membedakan status sosial pemohon, baik masyarakat biasa maupun aparat negara, sebab prosedur sertifikasi tetap mengacu pada kelengkapan berkas dan pembuktian yang sah.

Dalam hal terdapat tanah yang masih disengketakan atau masih ada klaim dari pihak lain, BPN memiliki kewenangan untuk menunda proses sertifikasi sampai adanya penyelesaian yang memberikan kepastian hukum. Hal ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian dalam pendaftaran tanah agar tidak terjadi penerbitan sertifikat yang cacat administrasi atau menimbulkan sengketa baru.⁹⁵

Dalam konteks Desa Lambaro Skep, meskipun hibah tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak serta diperkuat dengan Surat Keterangan Hibah dari aparat desa, namun apabila tanah tersebut masih dalam sengketa atau klaim pihak lain, maka hibah tersebut belum dapat memberikan kepastian hukum secara sempurna. Kepastian hukum baru dapat diperoleh apabila status tanah telah jelas, proses hibah dilakukan melalui PPAT, serta dilakukan pendaftaran ke BPN sehingga sertifikat dapat diterbitkan atas nama penerima hibah.

⁹⁴ “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah.”

⁹⁵Wawancara dengan Saidus dan Ade Mulya, BPN Bagian Analisis Hukum Pertanahan, pada tanggal 30 Januari 2026

5. Dampak Hukum terhadap Tanah Hibah yang Tidak Bersertifikat

Tanah hibah yang tidak bersertifikat menimbulkan dampak hukum yang besar bagi masyarakat. Sertifikat hak milik merupakan alat bukti terkuat dalam pembuktian kepemilikan tanah. Dalam kondisi sengketa, penerima hibah akan kesulitan membuktikan haknya karena dokumen desa tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertifikat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Keuchik, masyarakat sering merasa khawatir apabila suatu saat tanah yang mereka tempati digugat atau diambil kembali oleh pihak lain, terutama apabila sengketa dengan TNI belum selesai. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dan rasa tidak aman di tengah masyarakat.

Dampak hukum lainnya adalah terbatasnya kemampuan masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum terhadap tanah. Tanah yang tidak bersertifikat sulit dijadikan jaminan kredit, sulit dijual secara aman, jikapun dijual maka pembeli harus *Ridho* atau suka rela ketika dikemudian hari terjadi perselisihan atau konflik, serta sulit dialihkan kembali karena tidak adanya bukti hak yang kuat. Akibatnya, nilai ekonomi tanah dapat menurun karena pembeli cenderung ragu untuk melakukan transaksi pada tanah yang tidak memiliki sertifikat.⁹⁶

Sekretaris Desa juga menyampaikan bahwa konflik pertanahan di Desa Lambaro Skep pernah memicu ketegangan sosial yang mengarah pada tindakan kekerasan. Hal ini menunjukkan bahwa persoalan tanah bukan sekadar masalah administrasi, tetapi juga dapat mengganggu ketertiban masyarakat dan menciptakan keresahan sosial yang luas. Dengan demikian, tanah hibah yang tidak bersertifikat menimbulkan dampak hukum berupa lemahnya kepastian hak dan kesulitan

⁹⁶ Wawancara dengan Bapak Zamzami, Keuchik Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, pada tanggal 21 Januari 2026

pembuktian, serta dampak sosial berupa konflik keluarga, keresahan masyarakat, dan potensi konflik sosial yang lebih besar apabila tidak segera diselesaikan.

6. Peran Aparat Desa dan BPN dalam Mencegah Sengketa Hibah Tanah

Berdasarkan hasil wawancara, aparatur desa berperan dalam membantu masyarakat membuat Surat Keterangan Hibah sebagai dokumen administratif yang menunjukkan adanya pengalihan hak secara sosial. Dalam penerbitannya, aparatur desa menghadirkan saksi-saksi serta meminta persetujuan pihak keluarga agar tidak timbul konflik ahli waris di kemudian hari. Namun demikian, aparatur desa memiliki keterbatasan kewenangan karena Surat Keterangan Hibah yang diterbitkan bersifat di bawah tangan dan tidak dapat menggantikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah menurut hukum pertanahan nasional. Aparatur desa juga tidak memiliki kewenangan untuk menetapkan kepemilikan hak atas tanah apabila tanah tersebut masih berada dalam sengketa atau klaim pihak tertentu.⁹⁷

Di sisi lain, BPN memiliki kewenangan yang lebih besar dalam memberikan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak BPN, proses sertifikasi hanya dapat dilakukan apabila tanah tidak berada dalam status sengketa serta seluruh persyaratan administrasi telah terpenuhi. Dalam kondisi tanah masih bermasalah, BPN dapat menunda proses sertifikasi demi mencegah terbitnya sertifikat yang cacat hukum.

Peran BPN dalam pencegahan sengketa juga diperkuat dengan adanya Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021, yang mengatur tata cara penanganan sengketa, konflik, maupun perkara pertanahan. Permen ini memberikan dasar bahwa apabila terdapat kasus pertanahan, maka

⁹⁷ Wawancara dengan Bapak Zamzami Dan Bapak Anwar, Keuchik dan Sekdes Desa Lamabaro Skep, Kecamatan Kota Banda Aceh

BPN harus melakukan langkah penanganan terlebih dahulu sesuai prosedur, termasuk verifikasi data, klarifikasi para pihak, serta proses mediasi apabila diperlukan.

Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021, penyelesaian kasus pertanahan dapat dilakukan melalui mediasi yang difasilitasi oleh kantor pertanahan. Dengan demikian, apabila sengketa tanah hibah di Desa Lambaro Skep terjadi antara masyarakat dengan pihak lain, maka BPN dapat berperan sebagai fasilitator penyelesaian konflik melalui jalur administratif sebelum sengketa tersebut dibawa ke pengadilan.⁹⁸ Dapat dipahami bahwa pencegahan sengketa hibah tanah membutuhkan sinergi antara aparatur desa dan BPN. Aparatur desa berperan dalam menciptakan tertib administrasi awal, sedangkan BPN berperan dalam memastikan prosedur sertifikasi berjalan sesuai ketentuan hukum dan penyelesaian kasus pertanahan dilakukan berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021.

7. Hasil Penelitian Praktik Hibah Tanah Sengketa di Desa Lambaro Skep

Penelitian ini dilakukan terhadap 20 responden yang dipilih menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu responden yang memiliki keterlibatan dan pengetahuan mengenai praktik hibah tanah serta sengketa kepemilikan tanah di Desa Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh. Pemilihan secara *purposive* bertujuan agar data yang diperoleh benar-benar berasal dari pihak yang memahami kondisi yang diteliti.

Berdasarkan hasil kuesioner, mayoritas responden berusia 30–45 tahun sebanyak 14 orang (70%), sedangkan 6 orang (30%) berusia di atas 45 tahun. Dari segi status, 18 responden merupakan penerima hibah dan 2 responden merupakan warga sekitar. Sebanyak 18 responden

⁹⁸Wawancara dengan Saidus dan Ade Mulya, BPN Bagian Analisis Hukum Pertanahan, pada tanggal 30 Januari 2026

menyatakan pernah terlibat langsung dalam hibah tanah. Hal ini menunjukkan bahwa data penelitian diperoleh dari pihak yang relevan dengan objek penelitian.

Dari aspek perolehan tanah, 16 responden (80%) memperoleh tanah melalui jual beli dan 4 responden (20%) melalui hibah. Namun seluruh responden menyatakan bahwa proses hibah dilakukan melalui surat hibah desa yang dibuat oleh geuchik dan tidak melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi ini menunjukkan bahwa praktik peralihan hak atas tanah di desa masih dilakukan secara administratif desa dan belum mengikuti prosedur formal sebagaimana diatur dalam hukum pertanahan.

Seluruh responden juga menyatakan bahwa dalam praktik hibah tersebut terdapat pembayaran uang. Fakta ini menunjukkan bahwa praktik yang disebut sebagai hibah di lapangan secara substansi lebih menyerupai jual beli, karena hibah pada prinsipnya merupakan pemberian tanpa imbalan. Adanya pembayaran berpotensi menimbulkan persoalan keabsahan baik menurut hukum positif maupun hukum Islam.

Dari sisi legalitas formal, hanya 1 responden (5%) yang memiliki sertifikat tanah, sedangkan 19 responden (95%) tidak memiliki sertifikat. Sebanyak 15 responden (75%) menyatakan tanah belum pernah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan hanya 5 responden (25%) yang pernah melakukan pendaftaran. Bukti kepemilikan yang dimiliki sebagian besar berupa surat hibah desa (14 responden) dan surat jual beli (6 responden). Kondisi ini menunjukkan bahwa mayoritas masyarakat masih mengandalkan dokumen administratif desa yang kekuatan pembuktiannya lebih lemah dibandingkan sertifikat hak atas tanah.

Dari aspek pemahaman hukum positif, 19 responden (95%) mengetahui bahwa hibah tanah seharusnya dilakukan melalui PPAT dan

menyatakan bahwa hibah tanpa PPAT tidak sah menurut hukum negara. Namun demikian, 17 responden (85%) menyatakan bahwa sertifikat tanah tidak penting untuk kepastian hukum. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara pengetahuan normatif dan kesadaran hukum dalam praktik.

Dalam perspektif hukum Islam, seluruh responden menyatakan bahwa hibah harus dilakukan tanpa imbalan. Sebanyak 18 responden (90%) berpendapat bahwa hibah yang disertai pembayaran tidak sah menurut Islam. Akan tetapi, pada praktiknya seluruh responden mengakui adanya pembayaran dalam hibah. Kondisi ini menunjukkan adanya perbedaan antara pemahaman keagamaan dan praktik yang berlangsung di masyarakat.

Seluruh responden menyatakan pernah terjadi sengketa tanah hibah di lingkungan mereka. Penyebab utama sengketa adalah klaim dari pihak lain (18 responden atau 90%), sedangkan 2 responden (10%) menyebutkan tidak adanya sertifikat sebagai penyebab sengketa. Penyelesaian sengketa umumnya dilakukan melalui musyawarah desa (65%), sebagian kecil melalui pengadilan (5%), dan terdapat sengketa yang tidak diselesaikan secara tuntas (30%).

Berdasarkan keseluruhan temuan tersebut, dapat dipahami bahwa sengketa tanah hibah di Desa Lambaro Skep dipengaruhi oleh beberapa faktor utama, yaitu tidak dilakukannya hibah melalui prosedur formal sesuai hukum pertanahan, adanya pembayaran dalam praktik hibah yang menyimpang dari konsep hibah, serta tidak didaftarkannya tanah untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Ketidaksesuaian antara norma hukum dan praktik di lapangan inilah yang menjadi salah satu penyebab utama timbulnya sengketa kepemilikan tanah.

C. Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan UUPA Terhadap Keabsahan Kepemilikan Tanah Sengketa melalui Hibah

1. Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Keabsahan Kepemilikan Tanah Sengketa melalui Hibah

a. Konsep Hibah dalam Hukum Ekonomi Syariah

Hibah dalam hukum ekonomi syariah merupakan akad tabarru', yaitu pemberian secara sukarela tanpa adanya imbalan. Dalam fiqh muamalah, hibah memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi agar sah, yaitu adanya pemberi hibah (*al-wahib*), penerima hibah (*al-mauhub lahu*), objek hibah (*al-mauhub*), serta ijab dan qabul. Objek hibah harus merupakan milik sah dan sempurna dari pemberi, serta dapat diserahkan secara nyata kepada penerima.⁹⁹

Hibah bertujuan untuk menciptakan kemaslahatan dan mempererat hubungan sosial. Karena itu, unsur keikhlasan dan tanpa kompensasi menjadi inti dari hibah. Jika terdapat imbalan, maka akad tersebut tidak lagi murni hibah, melainkan dapat berubah karakter menjadi akad mu'awadhah.¹⁰⁰

Dalam pasal 210 Kompilasi Hukum Islam (KHI) juga ditegaskan bahwa hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.¹⁰¹ Dengan demikian, unsur kepemilikan yang sah dan tanpa imbalan menjadi dasar dalam menentukan keabsahan hibah menurut hukum Islam di Indonesia.

⁹⁹ Aura Zahra Rizkillah Latif, et al., "Hibah Sebagai Instrumen Hukum Islam : Kajian Teori Dan Praktik," *Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 2 (2025), hlm 423-424.

¹⁰⁰ Atep Hendang Waluya, "Hibah Dengan Kompensasi Perspektif Fukaha Klasik," *Jurnal Ekonomi Syariah* 07, No. 02 (2025), Hlm 206-207.

¹⁰¹ Tiara Jelita Andalusianti Roozan et al., "Analisis Yuridis Konsep Hibah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Implementasinya Dalam KHI (Kompilasi Hukum Islam)," *Jurnal Riset Rumpun Agama Dan Filsafat* 4, no. 1 (2025), hlm 485.

b. Praktik Hibah Tanah Sengketa di Desa Lambaro Skep

Berdasarkan hasil penelitian terhadap 20 responden yang seluruhnya merupakan warga dengan status tanah bersengketa, ditemukan bahwa praktik hibah tanah dilakukan melalui surat hibah desa tanpa akta PPAT dan tanpa pendaftaran resmi ke BPN. Mayoritas tanah belum memiliki sertifikat sehingga kekuatan pembuktiannya masih lemah.

Selain itu, seluruh responden menyatakan bahwa dalam praktik hibah terdapat pembayaran sejumlah uang. Kondisi ini menunjukkan bahwa praktik hibah di lapangan tidak sepenuhnya sesuai dengan konsep hibah *tabarru'* dalam hukum ekonomi syariah.

Dalam kajian *fiqh muamalah*, hibah yang disertai kompensasi disebut hibah *mu'awadhah* dan secara substansi lebih dekat kepada jual beli.¹⁰² Jika akad tetap disebut hibah padahal terdapat pembayaran, maka terjadi ketidaksesuaian antara istilah dan substansi transaksi. Kondisi tanah yang belum bersertifikat serta adanya sengketa juga menunjukkan bahwa kepemilikan belum memiliki kepastian hukum yang kuat. Dalam Islam, kejelasan objek menjadi hal yang penting agar tidak terjadi *gharar* (ketidakpastian) yang dapat memicu konflik.¹⁰³

c. Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah Sengketa melalui Hibah

Untuk menilai keabsahan kepemilikan tanah melalui hibah dalam perspektif hukum ekonomi syariah, dapat dianalisis melalui beberapa aspek berikut:

1) Kejelasan Status Kepemilikan

Objek hibah harus merupakan milik sempurna (*al-milk al-tam*) dari pemberi. Jika tanah masih dalam sengketa atau belum memiliki bukti kepemilikan yang kuat, maka hibah tersebut berpotensi tidak

¹⁰² Ibid., hlm 206

¹⁰³ Aura Rizkillah Lutfi, *op.cit.*, hlm 421.

sah karena tidak memenuhi syarat objek yang jelas.¹⁰⁴ Data penelitian menunjukkan bahwa mayoritas tanah belum bersertifikat dan berada dalam kondisi klaim, sehingga keabsahannya dari sisi syariah menjadi lemah.

Dalam konteks ini, perlu diperhatikan kaidah fiqh:

“لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ”

“yang berarti tidak boleh menimbulkan bahaya dan tidak boleh saling membahayakan”.

Makna kaidah ini adalah bahwa setiap transaksi tidak boleh membawa kerugian bagi salah satu pihak. Apabila hibah dilakukan atas tanah yang belum jelas status hukumnya dan kemudian menimbulkan sengketa, maka praktik tersebut berpotensi menimbulkan mudharat dan bertentangan dengan prinsip perlindungan harta (hifz al-mal) dalam maqashid syariah.¹⁰⁵

2) Kesesuaian Bentuk dan Substansi Akad

Hibah pada prinsipnya adalah pemberian tanpa imbalan. Namun dalam praktik di Lambaro Skep terdapat pembayaran dalam proses hibah. Dalam fiqh, akad yang mengandung kompensasi lebih tepat dikategorikan sebagai jual beli atau hibah mu'awadhah. Jika istilah hibah tetap digunakan, maka terjadi ketidaktepatan klasifikasi akad yang dapat memengaruhi keabsahan hukum dan perlindungan hak para pihak.

3) Implikasi dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Berdasarkan analisis di atas, praktik hibah tanah sengketa di Desa Lambaro Skep menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara

¹⁰⁴ Ibid., hlm 424

¹⁰⁵ Ichwan Ahnaz Alamudi et al., “Studi Qawaid Fiqhiyyah: Aspek Ibadat Dan Muamalat Dalam Kaidah La Dharara Wa La Dhirar,” *Qonun Iqtishad El Madani Journal* 4, no. 1 (2024), hlm 21–23.

konsep normatif hibah dalam hukum ekonomi syariah dengan praktik di lapangan.

- a) Hibah atas tanah yang masih disengketakan belum memenuhi syarat kepemilikan sempurna.
- b) Adanya pembayaran menunjukkan bahwa akad lebih mendekati jual beli daripada hibah murni.
- c) Sengketa yang terus terjadi menunjukkan bahwa praktik tersebut belum memenuhi prinsip perlindungan harta dan larangan menimbulkan mudharat.

Dalam kasus ini, pemberi hibah tidak dapat dibuktikan sebagai pemilik sah atas tanah yang dihibahkan, karena tanah tersebut masih dalam status sengketa dan tidak memiliki bukti kepemilikan yang jelas. Oleh karena itu, syarat pemberi hibah sebagai pemilik sah tidak terpenuhi, sehingga hibah yang dilakukan menjadi tidak sah menurut hukum ekonomi syariah.

Maka dari itu, sengketa tanah yang terjadi di Desa Lambaro Skep menimbulkan implikasi ekonomi yang bersifat struktural. Meskipun sengketa tidak melibatkan seluruh bidang tanah dan sebagian telah memiliki sertifikat, keberadaan konflik di kawasan tersebut berdampak secara kolektif terhadap persepsi nilai tanah di wilayah itu. Dalam praktiknya, pasar tidak membedakan secara tegas antara tanah yang bersengketa dan yang tidak, karena risiko hukum dipandang melekat pada lingkungan yang sama.

Secara rasional, tanah yang terletak di wilayah perkotaan semestinya memiliki nilai ekonomi yang relatif tinggi dan mengalami peningkatan seiring perkembangan infrastruktur serta pertumbuhan aktivitas ekonomi. Namun, kondisi sengketa yang berlangsung menyebabkan potensi tersebut tidak berkembang sebagaimana mestinya. Ketidakpastian status kepemilikan

menimbulkan keraguan bagi calon pembeli, terutama dari luar wilayah, karena adanya kekhawatiran terhadap kemungkinan timbulnya klaim atau sengketa di kemudian hari.

Akibatnya, tanah menjadi sulit diperjualbelikan dengan harga yang mencerminkan nilai strategis lokasinya. Bahkan tanah yang telah bersertifikat tetap terdampak oleh kondisi sosial-hukum di sekitarnya. Situasi ini menunjukkan bahwa konflik pertanahan tidak hanya berdampak pada aspek legalitas formal, tetapi juga menurunkan daya tarik ekonomi kawasan secara keseluruhan. Ketika rasa aman dalam bertransaksi tidak terbentuk, mekanisme pasar tidak berjalan secara optimal dan masyarakat kehilangan kesempatan untuk memaksimalkan nilai aset yang dimilikinya.

Maka dari itu implikasi sengketa tanah di Desa Lambaro Skep tidak terbatas pada persoalan keabsahan hibah semata, melainkan juga berpengaruh terhadap perkembangan nilai ekonomi tanah dan terbatasnya akses masyarakat terhadap pasar yang lebih luas.

Dengan demikian, dalam perspektif hukum ekonomi syariah, keabsahan kepemilikan tanah sengketa melalui hibah di Desa Lambaro Skep belum dapat dinilai sepenuhnya sah apabila tidak memenuhi prinsip kejelasan kepemilikan, kejelasan akad, serta perlindungan terhadap kemudharatan. Selain itu, kondisi sengketa yang berkelanjutan juga berdampak pada perkembangan nilai ekonomi tanah dan terbatasnya akses masyarakat terhadap pasar yang lebih luas.

2. Perspektif UUPA Terhadap Keabsahan Kepemilikan Tanah Sengketa melalui Hibah

Dalam perspektif Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), keabsahan kepemilikan tanah melalui hibah tidak hanya ditentukan oleh adanya perbuatan hukum pemberian hibah antara para pihak, tetapi juga

sangat bergantung pada terpenuhinya ketentuan hukum mengenai pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan ketentuan tersebut, setiap hak atas tanah wajib didaftarkan guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Kegiatan pendaftaran tanah, baik secara sporadik maupun sistematis, menghasilkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis. Data fisik meliputi letak, batas, dan luas tanah, sedangkan data yuridis mencakup status hukum tanah, pemegang hak, serta beban-beban yang melekat pada tanah tersebut. Dengan demikian, sertifikat memiliki peranan penting sebagai alat bukti yang kuat dalam menentukan kepemilikan hak atas tanah.

Dalam kaitannya dengan peralihan hak, hibah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah dari pemberi hibah kepada penerima hibah. Peralihan hak tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat formil, dan selanjutnya wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk dicatat dalam buku tanah serta dilakukan perubahan nama pemegang hak dalam sertifikat. Proses ini bertujuan untuk menjamin tertib administrasi pertanahan serta memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah. Oleh karena itu, keabsahan kepemilikan tanah melalui hibah dalam perspektif UUPA sangat ditentukan oleh terpenuhinya syarat formil tersebut.

Lebih lanjut, dalam konteks tanah sengketa, keberadaan sertifikat menjadi sangat penting karena memberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan alat bukti lainnya. Pemegang sertifikat dianggap sebagai pemegang hak yang sah sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini sejalan dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menggunakan sistem negatif bertendensi positif, di mana data yang

tercantum dalam sertifikat dianggap benar sampai ada pembuktian sebaliknya di pengadilan. Oleh karena itu, dalam hal terjadi sengketa atas tanah yang diperoleh melalui hibah, pihak yang telah mendaftarkan peralihan haknya dan memiliki sertifikat akan memiliki posisi hukum yang lebih kuat dibandingkan pihak yang tidak melakukan pendaftaran.

Sebaliknya, apabila hibah dilakukan tanpa memenuhi ketentuan formil, seperti tidak dibuatnya akta hibah oleh PPAT dan tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka peralihan hak tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Kondisi ini menyebabkan kepemilikan tanah menjadi tidak memiliki kepastian hukum dan rentan menimbulkan sengketa di kemudian hari. Bahkan, dalam hal tanah yang dihibahkan masih berada dalam status sengketa atau bukan merupakan hak milik sah dari pemberi hibah, maka berdasarkan asas *nemo plus iuris, seseorng* tidak dapat mengalihkan hak melebihi dari yang dimilikinya. Dengan demikian, hibah atas tanah yang tidak jelas status hukumnya atau masih disengketakan dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum. Oleh karena itu, dalam perspektif UUPA, keabsahan kepemilikan tanah melalui hibah sangat bergantung pada terpenuhinya aspek legalitas formal, kekuatan pembuktian melalui sertifikat, serta kejelasan status hukum tanah yang menjadi objek hibah, sehingga dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum serta mencegah terjadinya sengketa pertanahan.¹⁰⁶

¹⁰⁶ Suwahyuwono, *Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA*, *Jurnal Lex Privatum*, Vol VI, No. 3, 2018, hal 71-74

BAB EMPAT

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil uraian penelitian yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik kepemilikan tanah sengketa melalui hibah di Desa Lambaro Skep terjadi dalam kondisi adanya sengketa tanah antara masyarakat dengan pihak TNI yang mengklaim kepemilikan atas sebagian wilayah tersebut. Dalam upaya mempertahankan penguasaan tanah, masyarakat melakukan pengalihan kepemilikan antarwarga melalui hibah yang dibuktikan dengan surat keterangan hibah yang dibuat oleh aparat desa (Geuchik). Tanah yang sebelumnya diperoleh melalui transaksi antar masyarakat kemudian dialihkan dengan mekanisme hibah agar kepemilikannya dapat diakui dalam lingkungan masyarakat. Namun, hibah tersebut hanya dibuat dalam bentuk surat keterangan desa tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Keabsahan kepemilikan tanah melalui hibah jika ditinjau dari hukum positif dan hukum ekonomi syariah menunjukkan adanya kelemahan dari segi legalitas formal. Menurut hukum positif, berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengalihan hak atas tanah melalui hibah harus dibuat dengan akta oleh PPAT dan didaftarkan pada BPN agar memiliki kekuatan hukum yang sah. Karena hibah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Lambaro Skep tidak memenuhi prosedur tersebut, maka secara hukum formal keabsahannya belum memiliki kekuatan hukum yang sempurna, sehingga kepemilikan yang

3. sempurna (kepastian dan perlindungan hukum atas hak tersebut) belum terpenuhi. Sementara itu, dalam perspektif hukum ekonomi syariah,
4. hibah pada dasarnya sah apabila memenuhi rukun dan syarat hibah, yaitu adanya pemberi hibah, penerima hibah, objek hibah, serta ijab dan kabul yang dilakukan secara sukarela tanpa imbalan. Namun dalam praktiknya, pengalihan tanah yang disebut sebagai hibah di Desa Lambaro Skep masih terdapat unsur pembayaran sehingga tidak sepenuhnya sesuai dengan konsep hibah dalam hukum Islam dan lebih mendekati praktik jual beli.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Masyarakat Desa Lambaro Skep sebaiknya lebih memahami perbedaan antara hibah dan jual beli. Dalam praktiknya masih ada hibah yang disertai dengan pembayaran, padahal hibah seharusnya dilakukan secara sukarela tanpa imbalan. masyarakat juga perlu menyadari bahwa surat hibah dari desa belum cukup kuat secara hukum jika tidak dibuat melalui PPAT dan tidak didaftarkan, sehingga penting untuk menempuh prosedur yang resmi agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.
2. Aparatur desa diharapkan tidak hanya mengeluarkan surat hibah, tetapi juga memberikan penjelasan kepada masyarakat mengenai pentingnya legalitas tanah secara formal sebagai langkah pencegahan agar konflik serupa tidak terulang kembali.
3. Pemerintah dan instansi pertanahan sebaiknya lebih aktif melakukan sosialisasi serta membantu proses sertifikasi tanah bagi masyarakat yang belum memiliki kepastian hukum atas tanahnya. Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan merasa lebih aman dan risiko sengketa dapat dikurangi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abubakar, Rifa'i. *Pengantar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga, 2021.
- Creswell, John W. *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif Dan Mixed*. III. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Perundangan, Seri. *Kompilasi Hukum Islam*. Pustaka widyatama, 2006.
- Saleh, Sirajuddin. *Mengenal Penelitian Kualitatif: Panduan Bagi Peneliti Pemula*. Sulawesi Selatan: AGMA (Anggota IKAPI NO 054/SSL/2023), 2023.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. Bandung: Alfabeta, 2018.

Jurnal

- Admin. "Menghidupkan Tanah Mati Untuk Kesejahteraan Petani: Belajar Dari Sejarah Nabi Muhammad SAW." Serikat Petani Indonesia, 2013. <https://spi.or.id/menghidupkan-tanah-mati-untuk-kesejahteraan-petani-belajar-dari-sejarah-nabi-muhammad-saw/>.
- Affarudin, Muhammad Agung Ilham, I and Darmawan Darmawan. "Implementasi Pasal 183 KHI Dalam Pembagian Harta Waris Pada Surat Perjanjian Bermaterai (Perspektif Masalah Mursalah)." *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 24, no. 2 (2021)
- Alamudi, Ichwan Ahnaz, Suriyadi, Mieke Aprilia Utami, and Sri Ridma Ramadhani. "Studi Qawaid Fiqhiyyah: Aspek Ibadat Dan Muamalat Dalam Kaidah La Dharara Wa La Dhirar." *Qonun Iqtishad El Madani Journal* 4, no. 1 (2024): 21–23.

- Ani, Jilhansyah, Bode Lumanauw, and J L A Tampenawas. "Pengaruh Citra Merek, Promosi Dan Kualitas Layanan Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen Pada E-Commerce Tokopedia Di Kota Manado." *Jurnal EMBA* 9, no. 2 (2021): 667.
- Arvyanda, Radiko, Enrico Fernandito, and Prabu Landung. "Analisis Pengaruh Perbedaan Bahasa Dalam Komunikasi Antarmahasiswa." *Harmoni Nusa Bangsa* 1, no. 1 (2023).
- Asrullah, Risnita, M Syahrani Jailani, and Firdaus Jeka. "Populasi Dan Sampling (Kuantitatif), Serta Pemilihan Informan Kunci (Kualitatif) Dalam Pendekatan Praktis." *Jurnal Pendidikan Tambasui* 7, no. 2 (2023): 26326–29.
- Benuf, Kornelius, and Muhamad Azhar. "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Gema Keadilan* 7, no. Edisi I (2020).
- Catur Ayu Ningtyas, Dina. "Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA." *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum (e-ISSN: 2776-1916)* 3, no. 01 (2023): 28–35. <https://doi.org/10.69957/cr.v3i01.698>.
- Djusfi, Apri Rotin, and Jumadi Winata. "Penyelesaian Sengketa Hibah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Ius Civile* 2, no. 2 (2018): 109–21.
- Fatih, Andi Muhammad. "Pemalsuan Dokumen Oleh Ppat: Tinjauan Hak Kepemilikan Tanah Dari Akta Hibah." *Kertha Semaya* 10, no. 8 (2022).
- Fazri, Ahmad. "Sengketa Kedudukan Tanah Hibah Prespektif Fiqh Dan Kuh Perdata (Putusan No. 132/Pdt/G/2010/Pn.Bb)," no. 132 (2018).
- Hadiyanti, Anisa Rahma, Rachmad Safa'at, and Tunggul Anshari. "Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah." *E-Journal Lentera Hukum* 4, no. 3 (2017): 205. <https://doi.org/10.19184/ejllh.v4i3.5316>.

- Hartana, Marta Cristina. "Persengketaan-Persengketaan Tanah Di Indonesia." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 7, no. 3 (2019): 72–79.
- Hasan, Hajar, Sistem Informasi, Dokumen Vidio, and I Pendahuluan. "Pengembangan Sistem Informasi Dokumentasi Terpusat Pada Stmik Tidore Mandiri." *Sistem Informasi Dan Komputer* 2, no. 1 (2022): 23–29.
- Inadjo, Inayah Mawaddah, Benedicta J Mokaluh, and Nicolaas Kandowangko. "Adaptasi Sosial SDN 1 Pineleng Menghadapi Dampak Covid-19 Di Desa Pineleng 1 Kecamatan Pineleng Kabupaten Minahasa." *Journal Ilmiah Society* 2, no. 4 (2022): 1–7. <https://journal.unpas.ac.id/index.php/pendas/article/view/8077>.
- Iqbal, Moch, Kristina Sulatri, and Humiati. "Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Secara Lisan" 5, no. 2 (2023): 55–65.
- Jacob, Novinna Maria Victorina. "Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Hibah Tanah Ke Pemerintahan Desa Menurut Uu No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa" XI, no. 3 (2023).
- Kurnia, Ida, Rizqy Dini Fernandha, and Filshellah Goldwen. "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Dalam Hukum Islam." *Serina Abdimas* 1, no. 3 (2023): 1089–93.
- Kurniawan, Kevin, and Hanafi Tanawijaya. "Kekuatan Hukum Akta Hibah Atas Tanah Dan Bangunan Menurut Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor: 236/Pdt/G/2022/PN. Bks)." *Unes Law Review* 6, no. 2 (2023):585465.<https://reviewunes.com/index.php/law/article/view/1426%0Ahttps://reviewunes.com/index.php/law/article/download/1426/114>.
- Lisdaleni, and Muyasaroh. "Pranata Hukum Hibah." *Relasi Publik* 1, no. 4 (2023).
- Luntungan, Liga Sabina. "Keabsahan Alat Bukti Short Message Service (Sms) Dan Surat Elektronik Dalam Kasus Pidana." *Lex Crimen* II, no. 2 (2013): 133–42.
- Lutfi, Muhammad, "Transaksi Hibah (Hadiah) dengan Kmpensasipada

- Masyarakat Banjar”, Syariah Darussalam, vol. 8, no. 2 (2023): 11.
- Malaka, Zuman. “Kepemilikan Tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indoensia, Hukum Adat Dan Hukum Islam.” *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 21, no. 1 (2018): 103–27. <https://doi.org/10.15642/alqanun.2018.21.1.103-127>.
- Mamont, Iip Purwantini Jeane. “Studi Anotasi Putusan Pengadilan Agama Yang Menolak Gugatan Pembatalan Hibah Karena Mengandung Kontra Prestasi.” *Rahul Islam* 2, no. 1 (2024): 99–125.
- Muhammad Faniawan Arsiansyah. “Artikel DJKN.” *Kementerian Keuangan Republik Indonesia*, no. 2 (2023): 4–7. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15931/Mengukur-Manfaat-dan-Biaya-dari-Pengembangan-Ibukota-Baru.html>.
- Mun'im, Muhammad Hasan, Haidah Khakimah, Nakhwah Bahiratul Imtiyaz, and Mulya Andana Arishandy. “Tinjauan Konseptual Kepemilikan Dalam Ekonomi Islam.” *AMAL: Journal Of Islamic Economis and Business (JIEB)* 6, no. 1 (2024): 69–78. <https://doi.org/10.33477/eksy.v6i1.7135>.
- Permadi, Iwan, and Irsyadul Muttaqin. “Potensi Sengketa Hak Atas Tanah Di Indonesia” 9, no. 2 (2023): 201–16.
- Pramudito, Muhammad Afrizal, and Gunawan Djayaputra. “Tinjauan Yuridis Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Hibah Ditinjau Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan” 6, no. 2 (2023): 6389–99.
- Pratiwi, Putri Adinda, Fahima Mashalani, Maulia Hafizhah, and Azra Batrisyia. “Mengungkap Metode Observasi Yang Efektif Menurut Pra-Pengajar EFL.” *Mutiara : Jurnal Penelitian Dan Karya Ilmiah* 2, no. 1 (2024): 133–49.
- Pricilia, Lala Anugerah Betania, Dapu Marannu Dapu, and Lawotjo Susan. “Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Tinjau Dari Undangundang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.” *Fakultas Hukum* 12, no. 3 (2024).

- Renaldo, Edward. "Analisis Yuridis Pembatalan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Didasarkan Pada Tindakan Hibah Lisan." *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023): 5615–20. <https://review-unes.com/index.php/law/article/view/1388%0Ahttps://review-unes.com/index.php/law/article/download/1388/1114>.
- Riyadi, Asep. "Konsep Kepemilikan Tanah Dalam Hukum Agraria Dan Hukum Ekonomi Syariah." *Riesyha* 1, no. 2 (2023): 75.
- Rizky, Muhammad, Dan Syaddan, and Dintara Lubis. "Praktek Hibah Sebagai Pengganti Warisan: Studi Didesa Pematang Panjang Kecamatan Lima Puluh Pesisir Kabupaten Batu Bara Provinsi Sumatera Utara Practice of Grant As a Replacement of Heritage: Study in Pematang Panjang Village, Lima Puluh Pesisir Subdistri." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 6 (2024): 1–10. <https://jhlgr.wangreng.com/>.
- Roozan, Tiara Jelita Andalusianti, Diah Ajeng Pangestu, Adinda Berliana Rizkita, Vanesa Alexandra Caniago, Hasrinda Rizqi Pramassari, Rajwa Al Imtiyaz, Alan Saputra, and Muhammad Reyvanza Anwar. "Analisis Yuridis Konsep Hibah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Implementasinya Dalam KHI (Kompilasi Hukum Islam)." *Jurnal Riset Rumpun Agama Dan Filsafat* 4, no. 1 (2025): 485.
- Suhartini. "Peralihan Tanah Wakaf Menjadi Hak Milik Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif." *Resam Jurnal Hukum* 4, no. 1 (2018): 60–75. <http://stihmat.ac.id/jurnal/index.php/resam/article/view/9>.
- Sunarto, Muhammad Zainuddin. "UNSUR KEMASLAHATAN PADA HIBAH SUAMI – ISTRI" 3, no. 1 (2020): 96–114.
- Suriani, Nidia, Risnita, and M.Syahrani Jailani. "Konsep Populasi Dan Sampling Serta Pemilihan Partisipan Ditinjau." *Jurnal Pendidikan Islam* 1, no. 2 (2023): 27.
- Suwahyuwono. "Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Uupa." *Lex Privatum* 6, no.

3 (2018): 91–102.

Topuh, Jodelfia, Muhammad Hero Soepeno, and Meylan Masye Maramis⁴.

“Kedudukan Akta Hibah Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Kuhperdata” 15, no. 4 (2025).

Triana, Ni Nyoman, Hasjad,dkk. “Status Hukum Hak Penguasaan Atas Tanah Oleh Masyarakat.” *Gudang Jurnal Pengabdian Masyarakat* 1, no. 1 (2023): 13–19.

<https://gudangjurnal.com/index.php/gjpm/article/view/11/27>.

Tumbelaka, deannira pratisya. “Tinjauan Hukum Surat Hibah Tanah Oleh Orang Tua Kepada Anak Yang Di Buat Tanpa Adanya Akta PPAT Dan Akta Notaris.” *Lex Crimen* 12, no. 4 (2024): 1–23.

<https://doi.org/10.37253/jjr.v24i1.6310>.

Ulya, Zakiyatul. “Hibah Perspektif Fikih, KHI Dan KHES.” *Maliyah: Jurnal Hukum Bisnis Islam* 7, no. 2 (2017): 1–23.

Waluya, Atep Hendang. “Hibah Dengan Kompensasi Perspektif Fukaha Klasik.” *Jurnal Ekonomi Syariah* 07, no. 02 (2025).

Wattilete, Filbert Cristo, Barzah Latupono, and Novita Uktolseya. “Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah.” *Jurnal Ilmu HUKUM* 2, no. 6 (2022): 583–603.

Wulandari, Ayu, Nailla Rafa Safitri, Nilot Pramudita, and Ayu Mahesty. “Peningkatan Skill Wawancara Narasumber Melalui Pelatihan Jurnalistik Teknik Wawancara Narasumber Pada Siswa SMA 02 Masehi PSAK Semarang Improving Resource Interviewing Skills Through Students ’ Resource Interviewing Techniques Journalistic Training SMA 02.” *Ilmu Komunikasi, Sosial Dan Humaniora* 2, no. 3 (2024): 205–18.

Zahra, Aura, Rizkillah Latif, Badriyah Izatul Isnaini, and Ima Nur. “Hibah Sebagai Instrumen Hukum Islam : Kajian Teori Dan Praktik.” *Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 2 (2025): 419–29.

Peraturan Perundang-Undangan

“Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah”

“Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia,” no. 5 (1960).

“Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan,” 2013, 12–26.

“Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama,” n.d.

“KUHP: Kitab UU Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie),” 2007.

Wawancara, Webiste dan lainnya

“Al-Qur’an Dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019, Juz 1-10,” n.d.

Diakses melalui situs: <https://lambaroskep.gampong.id/halaman/sejarah-gampong>, pada tanggal 9 Februari 2026.

Diakses melalui situs: <https://id.scribd.com/document/646286971/Permen-ATR-KBPN-No-18-Tahun-2021-tentang-Tata-Cara-Penetapan-Hak-Pengelolaan-dan-Hak-Atas-Tanah-1>, pada tanggal 13 Februari 2026.

Kementerian agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional, BHUMI ATR/BPN, <https://bhumi.atrbpn.go.id/>, di akses pada 10 februari 2026.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. “Laporan Tahunan 2022 Mahkamah Agung Republik Indonesia,” 2022, 357.

Mahkamah Agung RI. “Laporan Tahunan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2023,” 2023, 94.
<http://www.mahkamahagung.go.id/images/LTMARI-2011.pdf>.

Nafis, Ahmad Maimun. "Bolehkah Menarik Kembali Pemberian Yang Sudah Diberikan? Pandangan Mazhab Syafi'i Dan Hanafi." Nu online, 2025. <https://islam.nu.or.id/syariah/bolehkah-menarik-kembali-pemberian-yang-sudah-diberikan-pandangan-mazhab-syafii-dan-hanafi-gkrZC>.

Observasi awal. "Wawancara Dengan Bapak Sekdes." 2025.

Pemerintahan desa lamabaro skep, profil desa lamabaro skep (banda aceh: kantor desa lamabaro skep).

RI, Departemen Pendidikan Agama. "Al-Qur'an Pdf Terjemahan." *Komplek Percetakan Al Qur'anul Karim Kepunyaan Raja Fahd*, 2018.

Wawancara dengan Bapak Anwar, Sekdes Desa Lamabaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, pada tanggal 13 Januari 2026.

Wawancara dengan Bapak Zamzami, Keuchik Desa Lamabaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, pada tanggal 21 Januari 2026.

Wawancara dengan Saidus dan Ade Mulya, BPN Bagian Analisis Hukum Pertanahan, pada tanggal 30 Januari 2026.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama/NIM : Khairina
Tempat/Tgl. Lahir : Tanjung Deah, 01 Maret 2003
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan : Mahasiswa
Agama : Islam
Kebangsaan/Suku : WNI/Aceh
Status : Belum Menikah
Alamat : Tanjung Deah

Orang Tua
Nama Ayah : M.Yahya Arsyad
Nama Ibu : Nurmaili
Alamat : Tanjung Deah

Pendidikan
SD/MI : SDN Tanjung Selamat
SMP/MTs : SMPN 8 Banda Aceh
SMA/MA : SMAN 8 Banda ACEH
PT : UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Dengan riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagai mestinya.

Banda Aceh, 3 Maret 2026

Penulis

Khairina

Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing Skripsi



SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 3191/Un.08/PSH/PP.00.9/07/2025

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING TUGAS AKHIR MAHASISWA

- Menimbang :
- Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Tugas Akhir tersebut;
 - Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Tugas Akhir;
 - Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
- Mengingat :
- Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 - Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
 - Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
 - Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 - Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
 - Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
 - Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 - Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 - Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH TENTANG BIMBINGAN TUGAS AKHIR
- KEBATU :
- Menunjuk Saudara (i):
- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| a. Dr. Khairani, M.Ag | Sebagai Pembimbing I |
| b. Saifulah, Lc., MA., Ph.D | Sebagai Pembimbing II |
- untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i):
- Nama : Khairina
NIM : 220102181
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah Sengketa Melalui Hibah (Studi Kasus di Desa Lambaro Skop, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh)
- KEDUA : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- KETIGA : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2025;
- KEEMPAT : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal 24 Juli 2025
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM,


KAMARUZZAMAN

Tembusan:

- Rektor UIN Ar-Raniry;
- Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah;
- Mahasiswa yang bersangkutan;
- Arsip.

Lampiran 2 Surat Permohonan melakukan penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh Telp/Fax. : 0651-752921

Nomor : 5221/Un.08/FSHL/PP.00.9/12/2025

Lamp : -

Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,

Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

NIM : 220102181

Nama : KHAIRINA

Program Studi/Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

Alamat : Miruek Taman Ujong Blang Tanjung Deah

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Ibu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul **ANALISIS KEABSAHAN KEPEMILIKAN TANAH SENGKETA MELALUI HIBAH (STUDI KASUS DI DESA LAMBARO SKEP, KECAMATAN KUTA ALAM, KOTA BANDA ACEH)**

Banda Aceh, 15 Desember 2025

An. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan




Hasnul Arifin Melayu, M.A., Ph.D.

NIP. 197111251997031002

Berlaku sampai : 15 Februari 2026

Lampiran 3 Surat Keterangan Penelitian dari Badan kesatuan Bangsa dan Politik Kota Banda Aceh

**PEMERINTAH KOTA BANDA ACEH**
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
Jalan Twk. Hasyim Baris Muda No. 1 Telepon Banda Aceh (0651) 22888
Faksimile (0651) 22888, Website: <http://kesbangpol.bandacehkota.go.id>, Email: kesbangpol@prodakba.tgsonil.com

SURAT KETERANGAN PENELITIAN
NOMOR: 070/046/Ba.Kesbangpol/2026

Dasar : 1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018, tentang Penerbitan Surat Keterangan Penelitian
2. Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 66 Tahun 2016, tentang Susunan Organisasi Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Banda Aceh.
3. Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 31 Tahun 2020, tentang Standar Operasional Prosedur pada Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Banda Aceh

Menimbang : 1. Surat Dari Fakultas Syariah dan hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Nomor 5221/Un.08/FSH/PP.00.9/12/2025 Tanggal 15 Desember 2025 perihal Permohonan Penelitian Ilmiah Mahasiswa


Berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b di atas, maka Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Banda Aceh, memberikan Rekomendasi kepada :

Nama/NIM : **Khairina / 220102181**
Pekerjaan Peneliti : Mahasiswa
Alamat Peneliti : Jl.Syiah Kuala, Gp. Lambaro Skep, Kec. Kuta Alam, Kota Banda Aceh.
Lokasi Penelitian : Gampong Lambaro Skep
Lama Penelitian : 13 Januari 2026 s/d 13 Maret 2026
Status Penelitian : **Baru / Lanjutan**
Judul Penelitian : Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah Sengketa Melalui Hibah (Studi Kasus di Desa Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh).
Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui bagaimana praktik kepemilikan tanah sengketa melalui hibah di desa Lambaro Skep.
Peserta : -
Penanggung jawab : Hasrul Arifin Melayu, M.A., Ph.D. (Wakil Dekan Bidang Akademik)

CATATAN :

1. Surat Keterangan Penelitian ini diterbitkan untuk kepentingan penelitian yang bersangkutan.
2. Tidak dibenarkan melakukan Penelitian/Survei yang tidak sesuai/tidak ada kaitannya dengan judul kegiatan Penelitian/Survei tersebut di atas.
3. Peneliti harus memberikan hasil laporan penelitiannya kepada Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Banda Aceh.
4. Apabila masa berlaku surat Surat Keterangan Penelitian ini berakhir, sedangkan pelaksanaan peneliti belum selesai maka perpanjangan Surat Keterangan Penelitian harus diajukan kembali kepada Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Banda Aceh dengan melampirkan laporan kegiatan penelitian
5. Surat Keterangan Penelitian ini dicabut kembali apabila pemegangnya tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Dikeluarkan di : **Banda Aceh**
Pada Tanggal : **13 Januari 2026**


Rizki Abdillah, S.Sos, M.Si
Pembina Utama Muda
NIP. 197312181993031005

Tembusan disampaikan kepada Yth:

1. Walikota Banda Aceh (sebagai laporan)
2. Para Kepala SKPK/Camat @ Wilayah Kota B.Aceh,
3. Dekan Fakultas/PTN/PTS/Instansi
4. Ansp.

Lampiran 4 Surat Izin Penelitian dari Kantor Camat Kuta Alam



PEMERINTAH KOTA BANDA ACEH

KANTOR CAMAT KUTA ALAM

Jl. Syiah Kuala No.4 Telp. (0651) 32407. Kode Pos-23126 BANDA ACEH

Nomor : 070/02
Lampiran : -
Hal : Izin Penelitian

Banda Aceh, 15 Januari 2026
Kepada
Yth. Pj. Keuchik Gampong Lambaro Skep
Kecamatan Kuta Alam Kota Banda
Aceh
di -
Banda Aceh

Sehubungan dengan Surat Keterangan Penelitian dari Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Banda Aceh Nomor : 070/046/Ba.Kesbangpol/2026 tanggal 13 Januari 2026, Pada prinsipnya kami tidak keberatan dan dapat memberi izin serta memohon bantuan Saudara kepada :

Nama : **Khairina**
NIM : 220102181
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Fakultas : Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

Untuk melakukan penelitian dengan judul : "Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah Sengketa melalui Hibah (Studi Kasus di Desa Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh)".

Demikian atas bantuan dan kerjasama yang baik, kami ucapkan terima kasih.


FAIDIAN FAISAL, S.STP, M.Si
Pembina Tk.I (IV/b)
NIP.198301072001121004

Lampiran 5 Surat Balasan Penelitian dari BPN Kota Banda Aceh



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDA ACEH
PROVINSI ACEH**

Jalan Ir. H. Mohd Thaher Lueng Bata Banda Aceh 23246 - Telp. (0651) 8052042
Website : <http://kot-bandaceh.atrbpn.go.id>, Email : kot-bandaceh@arbpn.go.id

Nomor : B/Up.02.03/18 - 11.71/1/2026
Sifat : -
Hal : Penelitian Ilmiah Mahasiswa

Banda Aceh, 30 Januari 2026

Yth. Dekan Fakultas Syaria'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry
di-
Banda Aceh

Sehubungan dengan Surat Dekan Fakultas Syaria'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh Nomor : 5221/Un.08/FSH.1/PP.00.9/12/2025 tanggal 15 Desember 2025 hal tersebut di atas, bersama ini kami memberi izin untuk melakukan penelitian ilmiah dalam rangka penulisan skripsi pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh kepada mahasiswi atas nama :

NIM : 220102181
Nama : Khairina
Program Studi/Jurusan : Hukum Ekonomi Syaria'ah (Muamalah)

Demikian untuk menjadi maklum.



Meliputi Profesional, Terpercaya

Lampiran 6 Surat Pernyataan Pelepasan Hak



SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK
(GANTI RUGI)

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. N a m a : Michtar Yusuf, BA
Umur : 36 tahun.
Pekerjaan : PEG. PA/MASYA PROP di Banda Aceh.
A l a m a t : Asrama Ujong Batee, Bandar Baru,
Jalan T. Nyak Arief, Banda Aceh.
selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.
2. N a m a : Abdullah Syah
Umur : 45 tahun.
Pekerjaan : Anggota TNI/AD.
A l a m a t : Asrama Ujong Batee, Bandar Baru,
Jln. T. Nyak Arief, Banda Aceh.
selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Dengan ini menyatakan bahwa :

- Pihak pertama mengaku dengan sesungguhnya telah melepaskan hak dengan menerima ganti rugi dari pihak kedua atas sepetak tanah sawah di Kampung Lambaro Seukep, sebanyak 35 (Tuanbelas) are dengan luas 24 karat.
- Pihak kedua mengaku telah menerima pelepasan hak/ganti rugi dari pihak pertama tersebut, atas tanah sawah yang terletak di Kampung Lambaro Seukep, Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh Besar, ukuran 46 x 36 meter, berbatas :
 - sebelah utara dengan tanah sawah usaha Nyak Birtang.
 - sebelah selatan dengan tanah sawah usaha Markan.
 - sebelah barat dengan tanah sawah usaha Juned Ahmad.
 - sebelah timur dengan tanah usaha Syamsuddin Bandar Baru.
- Dengan menerima ganti rugi tersebut, pihak pertama telah melepaskan hak kepada pihak kedua, maka sejak saat itu beralihlah hak dan kewajiban serta tanggung jawab sepenuhnya dari pihak pertama kepada pihak kedua.

Demikianlah surat pelepasan hak (ganti rugi) ini dibuat dengan sebenarnya, untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Banda Aceh, 15 Oktober 1977.

PIHAK KEDUA

ABDULLAH SYAH

PIHAK PERTAMA

MICHTAR YUSUF, BA

SAKSI - SAKSI :

1. SYARWAN

2. M. HARUK SAH

(Abdullah Syah)
(Michtar Yusuf)

**SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK
(GANTI RUGI)**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Abdullah Syam
Umur : 63 Tahun
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Beurawe Kec. Kuta Alam Banda Aceh, Selanjutnya disebut

PIHAK PERTAMA

2. Nama : [REDACTED]
Umur : 41 Tahun
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Lr. Beringin Kec. Kuta Alam Kota Banda Aceh, Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**

Dengan ini menyatakan bahwa :

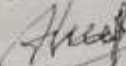
- Pihak pertama mengaku dengan sesungguhnya telah melepaskan hak dengan menerima ganti rugi dari pihak kedua atas sepetak tanah di Lr. Kelapa Gampong Lambaro Skep dengan ukuran 7 x 8 m² meter dengan harga Rp. 11.200.000,- (Sebelas Juta Dua Ratus Ribu Rupiah).
 - Pihak kedua mengaku telah menerima pelepasan hak/ganti rugi dari pihak pertama tersebut, atas tanah yang terletak di Lr. Kelapa Gampong Lambaro Skep sesuai dengan ukuran dan harga tersebut diatas.
- Adapun tanah tersebut berbatasan :
- Sebelah Timur : dengan Safrina Zahra, ST
 - Sebelah Barat : dengan Mansur
 - Sebelah Utara : dengan Lr. Kelapa IV
 - Sebelah Selatan : dengan Abdullah Syam

Dengan menerima ganti rugi tersebut, pihak pertama telah melepaskan hak kepada pihak kedua, maka sejak saat itu beralihlah hak kewajiban serta tanggung jawab sepenuhnya dari pihak pertama kepada pihak kedua.

Demikianlah surat pelepasan hak (ganti rugi) dibuat dengan sebenarnya, semoga tidak menjadi dakwa dakwi dikemudian hari pertama tersebut

Banda Aceh, 13 November 2006

Pihak Kedua



Amir Hamid

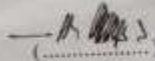
Pihak Pertama



Abdullah Syam

Saksi-saksi :

1. Drs. Sanusi Maha


(.....)

2. Nurdiansyah/Keplor


(.....)

3. Drs. Asbawi, SE.MM/Kadus


(.....)

4. Mansur


(.....)



Mengetahui,
Kecamatan Lambaro Skep

Dra. Fidaus Haiyar

Lampiran 7 Kwitansi

Saksi I
Ful
(nama lengkap)

Saksi II
SP
(nama lengkap)

No. _____
Sudah terima de _____

Banyaknya Uang Tujuh Puluh Juta Rupiah

Untuk pembayaran Pembelian Lunak & terta II, Lambago SRP.

dengan harga Lunak Seratus Juta Rupiah, Sisa yang selisat

~~20~~ Tiga Puluh Juta dan dibayarkan pada bulan April 2025

Jumlah Rp. 70.000.000

Pada Aca. 26 Februari 2025

10000
METERAI
TEMPER
98979AAMX1346430088

Penerima: _____
Menerima: _____

Lampiran 8 Protokol Wawancara

PROTOKOL WAWANCARA

Judul Skripsi : Analisis Keabsahan Tanah Sengketa
Melalui Hibah (Studi Kasus Di Desa Lambaro Skep,
Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh

Waktu Wawancara : 09.00 s.d Selesai

Hari/Tanggal : - Selasa/ 13 Januari 2026
- Rabu/ 21 Januari 2026 :

Narasumber : Geuchik dan Sekdes Desa Lambaro Skep

Daftar Pertanyaan Wawancara

1. Pertanyaan untuk Geuchik (Kepala Desa)

- Bagaimana praktik pengalihan kepemilikan tanah melalui hibah yang terjadi di Desa Lambaro Skep?
- Bagaimana cara aparatur desa mengetahui atau memastikan status kepemilikan tanah yang dihibahkan, terutama jika tanah tersebut belum memiliki sertifikat?
- Apakah dalam praktiknya pernah ditemukan hibah tanah yang sebenarnya mengandung unsur jual beli di dalamnya? Jika ada, bagaimana aparat desa menyikapi hal tersebut?
- Menurut Bapak, apakah Surat Keterangan Hibah yang dikeluarkan oleh aparatur desa sudah cukup kuat untuk membuktikan kepemilikan tanah di masyarakat?
- Apa implikasi hukum dan sosial yang dapat timbul apabila tanah hibah yang belum bersertifikat dibiarkan dalam jangka waktu yang lama?

- Menurut Bapak, langkah apa yang seharusnya dilakukan oleh aparaturnya desa dan pihak terkait untuk meminimalkan potensi sengketa tanah di kemudian hari?

2. Pertanyaan untuk Sekretaris Desa

- Mengapa sebagian tanah di Desa Lambaro Skep masih belum memiliki sertifikat hak milik?
- Bagaimana sejarah atau asal-usul munculnya sengketa tanah di Desa Lambaro Skep?
- Apakah Surat Keterangan Hibah yang dikeluarkan oleh aparaturnya desa merupakan inisiatif dari pihak desa atau berdasarkan permintaan masyarakat?
- Dalam praktiknya, apakah masyarakat telah memahami prosedur peralihan hak atas tanah melalui hibah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku?
- Bagaimana peran aparaturnya desa dalam membantu masyarakat yang ingin mengurus legalitas atau sertifikasi tanah mereka?

Judul Skripsi : Analisis Keabsahan Tanah Sengketa
Melalui Hibah (Studi Kasus Di Desa Lambaro Skep,
Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh

Waktu Wawancara : 14.00 s.d Selesai

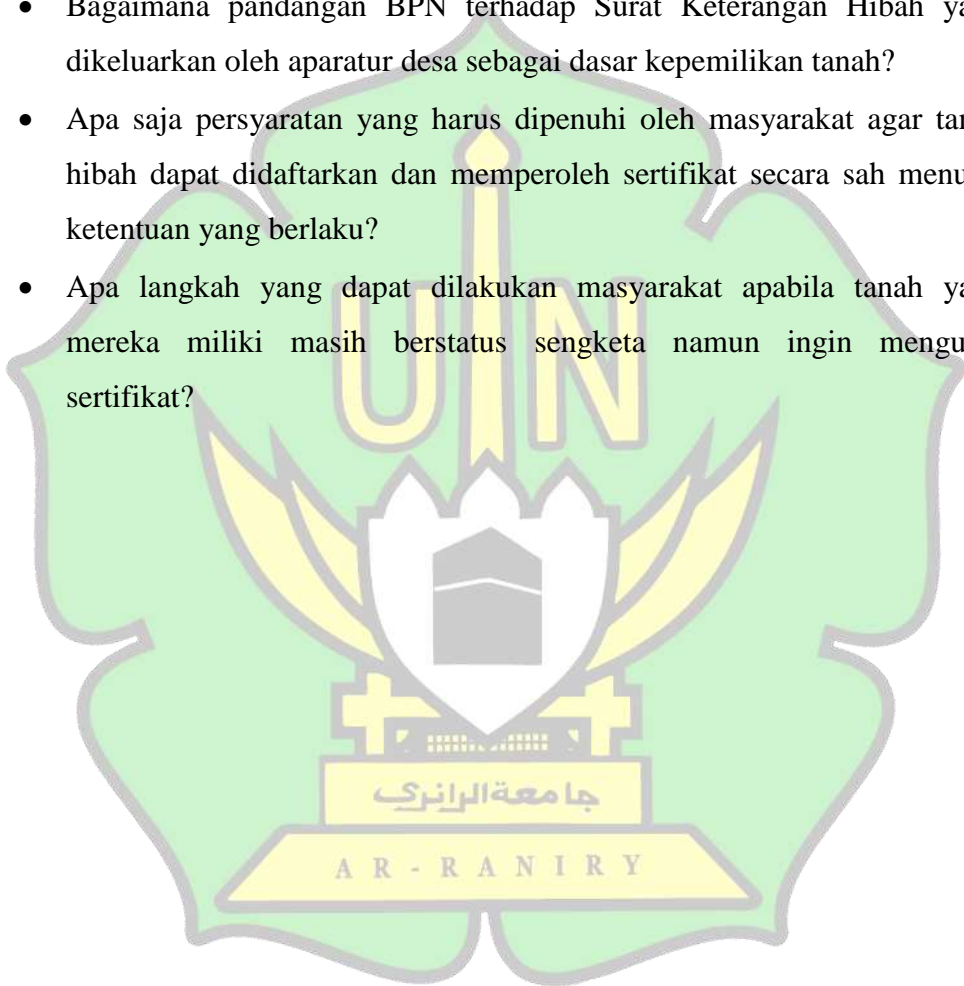
Hari/Tanggal : Jum'at/ 30 Januari 2026

Narasumber : Saidus dan Ade Mulya, BPN Bagian Hukum
Pertahanan

Daftar Pertanyaan Wawancara

1. Pertanyaan untuk BPN

- Apa alasan utama permohonan pembuatan sertifikat tanah dapat ditolak atau ditunda oleh BPN, khususnya pada tanah yang berasal dari hibah?
- Sejauh mana kewenangan BPN dalam menunda atau menghentikan proses penerbitan sertifikat apabila tanah tersebut masih dalam status sengketa?
- Bagaimana pandangan BPN terhadap Surat Keterangan Hibah yang dikeluarkan oleh aparaturnya desa sebagai dasar kepemilikan tanah?
- Apa saja persyaratan yang harus dipenuhi oleh masyarakat agar tanah hibah dapat didaftarkan dan memperoleh sertifikat secara sah menurut ketentuan yang berlaku?
- Apa langkah yang dapat dilakukan masyarakat apabila tanah yang mereka miliki masih berstatus sengketa namun ingin mengurus sertifikat?





Gambar 1. Wawancara dengan geuchik Desa Lambaro Skep



Gambar 2. Wawancara dengan sekretaris Desa Lambaro Skep





Gambar 3. Wawancara dengan BPN Bagian Analisis Hukum Pertanahan



Gambar 4. Wawancara dengan Responden Penelitian (Masyarakat Desa Lambaro Skep)

