

BAB III

**AKIBAT HUKUM TERHADAP TINDAKAN PPAT YANG
MELAKUKAN PELANGGARAN BERAT TERHADAP PUTUSAN
NO.42/PDT/2014/PT.PALU**

A. Sertifikat Tanah Yang Dibatalkan Pendaftaran Peralihan Haknya

Hibah adalah hubungan hukum yang sepihak, artinya pemberi hibah memberikan hibah pada penerima hibah secara cuma-cuma tanpa ada imbalan apapun dari penerima hibah. Penerima hibah bisa berasal dari para waris atau waris itu sendiri. Adapun syarat persyaratan hibah ada 3 (tiga) syarat yang harus dipenuhi dalam hal melakukan hibah menurut Hukum Islam, yaitu:

1. *Ijab*;
2. *Qabul*; dan
3. *Qabdlah*.

Ijab adalah pernyataan yang dilakukan oleh pihak yang memberi hibah mengenai pemberian tersebut. Penyampaian penghibahan ini kemungkinan yang dapat dilakukan yaitu secara lisan atau dapat juga dengan mempergunakan akta notaris.

Qabul ialah penerimaan pemberian oleh pihak yang dihibahi baik penerimaan tersebut dilakukan secara jelas dan tegas maupun secara samar-samar. Adapun wujud bentuk, maupun mekanisme penerimaan pemberian di dalam masyarakat pasti beraneka ragam.⁷⁶

⁷⁶ P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 295.

Penerimaan hibah menurut ketentuan Hukum Islam hendaklah menerima apa yang diberikan oleh orang lain kepadanya, karena pemberian tersebut merupakan rezeki yang diberikan Allah kepadanya, namun sejalan dengan perkembangan zaman sebagai bukti yang menguatkan adanya penghibahan tersebut biasanya dilakukan secara tertulis dengan akta otentik yang berisi mengenai pemberian hibah dan penerimaan hibah secara bersamaan atau dalam akta terpisah.

Qabdlah adalah penyerahan milik yang dilakukan oleh penghibah kepada yang dihibahi, jadi dalam hal ini, terjadi penyerahan milik dari pemberi kepada yang diberi. Adapun wujud, bentuk dan mekanisme penyerahan milik tersebut di tengah-tengah masyarakat beraneka ragam sesuai dengan perasaan hukum yang hidup dan tumbuh di dalamnya. Sebagai contoh seseorang yang telah menghibahkan tanah miliknya kepada penerima hibah, harus menyerahkan tanah yang dihibahkannya sepenuhnya kepada penerima hibah dan ia tidak dapat lagi menyatakan tanah tersebut adalah miliknya dan tidak dapat menjual tanah tersebut kepada orang lain seperti tanah tersebut masih miliknya.

Syarat-syarat untuk melakukan hibah menurut Hukum Islam diatur dalam Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam yang menyatakan:⁷⁷

1. Orang tersebut telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun;
2. Harus berakal sehat;
3. Tidak ada paksaan;
4. Penghibahan sebanyak-banyaknya $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) dari harta bendanya kepada orang lain atau lembaga;

⁷⁷ Rasjid, Sulaiman, *Fiqih Islam*. (Jakarta: At Tahiriyah, 1954), hlm. 326.

5. Hibah diberikan di hadapan dua orang saksi; dan
6. Barang yang dihibahkan adalah milik penghibah sendiri.

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar suatu hibah sah dalam Hukum Islam. Syarat-syarat yang dimaksud diantaranya adalah:⁷⁸

a. Syarat-syarat bagi penghibah:

1. Barang yang dihibahkan adalah milik si penghibah.

Dengan demikian tidaklah sah menghibahkan barang milik orang lain;

2. Penghibah bukan orang yang dibatasi haknya disebabkan oleh suatu alasan;
3. Penghibah adalah orang yang cakap bertindak menurut hukum (dewasa dan tidak kurang akal);
4. Penghibah tidak dipaksa untuk memberikan hibah.

b. Syarat-syarat penerima hibah: Bahwa penerima hibah haruslah orang yang benar-benar ada pada waktu hibah dilakukan.

c. Syarat-syarat menyangkut benda yang dihibahkan haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Benda tersebut benar-benar ada dan merupakan milik si pemberi hibah;
2. Benda tersebut mempunyai nilai;
3. Benda tersebut memiliki zatnya, diterima peredarannya dan kepemilikannya dapat dialihkan;
4. Benda yang dihibahkan itu dapat dipisahkan dan diserahkan kepada penerima hibah.

Adapun syarat-syarat hibah di dalam Kitab Undang-Undang Hukum

⁷⁸ Sabiq, Sayyid, *Fiqih Sunnah* 5. (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2011), hlm. 449-450.

Perdata adalah:⁷⁹

a. Syarat-syarat pemberi hibah:

1. Pemberi hibah disyaratkan dewasa, yaitu mereka yang telah mencapai umur 21 tahun atau sudah pernah menikah (Pasal 330 KUHPerdata);
2. Hibah itu diberikan disaat pemberi hibah masih hidup;
3. Penghibahan tidak mempunyai hubungan perkawinan sebagai suami-istri dengan penerima hibah, tetapi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masih membolehkan penghibahan kepada suami-istri terhadap benda-benda yang harganya tidak terlalu tinggi sesuai dengan kemampuan si penghibah.

b. Syarat-syarat penerima hibah:

1. Penerima hibah sudah ada pada saat terjadinya penghibahan tetapi bila ternyata kepentingan si anak yang ada dalam kandungan menghendakinya, maka undang-undang dapat menganggap anak yang ada dalam kandungan itu sebagai telah dilahirkan (Pasal 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
2. Penerima hibah bukan bekas wali dari penerima hibah, tetapi apabila si wali telah mengadakan perhitungan pertanggungjawaban atas perwaliannya, maka bekas wali ini boleh menerima hibah itu (Pasal 904 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

⁷⁹ Khosyi'ah, Siah, *Wakaf dan Hibah Perspektif Ualma Fiqih dan Perkembangannya di Indonesia*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, cet. ke- 1,2010), hlm. 242.

Ketentuan harta yang dapat dihibahkan diantara para ulama Hukum Islam ada yang berpendapat bahwa seorang pemilik harta boleh menghibahkan semua hartanya kepada orang lain, sedangkan sebagian pentahqiq lain seperti mazhab Hanafi melarang seorang pemilik harta untuk menghibahkan semua hartanya kepada orang lain meskipun di dalam kebaikan. Mereka beranggapan orang yang berbuat demikian itu seperti orang bodoh yang wajib dibatasi tindakannya.

Perbedaan pendapat yang dikemukakan oleh para ahli Hukum Islam tersebut, maka akan memperkaya wawasan masyarakat Islam di Indonesia dalam hal hibah. Pendapat pertama membolehkan menghibahkan seluruh harta dari ahli waris. Sedangkan Mazhab Hanafi melarang untuk memberikan seluruh harta hibah karena di atas itu masih ada hak dari ahli waris. Oleh karena dalam harta hibah tersangkut hak dari ahli waris, maka pembatasan harta hibah boleh dilakukan oleh seorang pemberi hibah kepada pihak penerima hibah tidak boleh melebihi dari 1/3 (sepertiga) bagian saja. Dalam hal ini dapat dibedakan dua hal; jika hibah itu diberikan kepada orang lain (selain ahli waris) atau suatu badan hukum, mayoritas pakar Hukum Islam sepakat tidak ada batasnya, tetapi jika hibah itu diberikan kepada anak-anak pemberi hibah, menurut Imam Malik dan Ahlul Zahir tidak memperbolehkannya.⁸⁰

Kompilasi Hukum Islam menganut prinsip bahwa hibah hanya boleh dilakukan 1/3 (sepertiga) dari harta yang dimilikinya, hibah orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai waris. Apabila hibah akan dilaksanakan menyimpang dari ketentuan tersebut, diharapkan agar tidak terjadi perpecahan

⁸⁰ Sayyid Sabiq, Op. Cit., hlm. 179.

diantara keluarga. Prinsip yang dianut oleh Hukum Islam adalah sesuai kultur bangsa Indonesia dan sesuai pula dengan apa yang dikemukakan oleh Muhammad Ibnul Hasan bahwa orang yang menghilangkan semua hartanya itu adalah orang yang dungu dan tidak layak bertindak hukum. Oleh karena orang yang menghibahkan harta dianggap tidak cakap bertindak hukum, maka hibah yang dilaksanakan dipandang batal, sebab ia tidak memenuhi syarat untuk melakukan penghibahan. Apabila perbuatan orang tersebut dikaitkan dengan kemaslahatan pihak keluarga dan ahli warisnya, sungguh tidak dibenarkan sebab di dalam Syariat Islam diperintahkan agar setiap pribadi menjaga dirinya dan diri masing-masing untuk mensejahterakan keluarga.⁸¹

Penarikan kembali hibah dalam Hukum Islam menegaskan bahwa pada prinsipnya hibah tidak dapat ditarik kembali, dalam Pasal 212 Kompilasi Hukum Islam dengan sangat tegas menyatakan bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah dari orangtua kepada anaknya. Hadits-hadits yang menjelaskan tercelanya menarik kembali atas harta yang telah dihibahkan, menunjukkan keharaman penarikan kembali hibah atau shadaqah yang lain, yang telah diberikan kepada orang lain. Kebolehan menarik kembali hibah hanya berlaku bagi orang tua yang menghibahkan sesuatu kepada anaknya, dimaksudkan agar orang tua dalam memberikan hibah kepada anak-anaknya memperhatikan nilai-nilai keadilan.

Dalam hal pemberi hibah adalah orang tua sedangkan penerima hibah adalah anaknya, maka menurut Kompilasi Hukum Islam hibah tersebut masih dapat

⁸¹ Siah Khosyi'ah, Op. Cit., hlm. 243.

dicabut. Mengenai hal ini Kompilasi Hukum Islam tidak memberikan patokan secara jelas kapan suatu hibah kepada anak diperhitungkan warisan.

Secara kasuistik dapat dikemukakan disini beberapa patokan, antara lain harta yang diwarisi sangat kecil, sehingga kalau hibah yang diterima salah seorang anak tidak diperhitungkan sebagai warisan, ahli waris yang lain tidak memperoleh bagian warisan yang berarti. Sedangkan apabila penerima hibah seorang yang hartawan dan berkecukupan, sebaliknya ahli waris lain tidak berkecukupan, sehingga penghibahan itu memperkaya yang sudah kaya dan memelaratkan yang sudah melarat, oleh karenanya pantas dan layak untuk memperhitungkannya sebagai warisan.

Dalam kasus seseorang meninggal dunia, sebelumnya dia memberikan hibah kepada anaknya yang pertama, tetapi kedua orang anaknya yang lain tidak diberi hibah, maka selama hibah itu diberikan kepada ahli waris itu akan diperhitungkan sebagai warisan, namun kalau hibah itu diberikan kepada yang bukan ahli waris akan dilihat bagaimana hibah itu dilaksanakan, sah atau tidak. Yang tidak kalah penting dalam pelaksanaan hibah adalah kesaksian dua orang saksi dan dibuktikan dengan bukti otentik, ini dimaksudkan agar kelak dikemudian hari ketika si pemberi hibah meninggal dunia, tidak ada anggota keluarga atau ahli warisnya mempersoalkannya karena itikad yang kurang baik atau tidak terpuji.

Begitu pula Warga Negara Indonesia yang beragama Islam, yang berada di negara asing, dapat membuat surat hibah di hadapan Konsulat atau Kedutaan Republik Indonesia setempat sepanjang isinya tidak bertentangan dengan ketentuan pasal-pasal ini (Pasal 214 Kompilasi Hukum Islam).

Masalah teknis pelaksanaan hibah, prinsipnya sama dengan wasiat, bedanya hibah, peralihan kepemilikan dapat dilakukan setelah penerima setuju dan menyatakan penerimaannya, sementara dalam wasiat baru berlaku setelah pewasiat meninggal dunia.

Penerima hibah dapat mengajukan gugatannya akibat pembatalan hibah yang dilakukan oleh si pemberi hibah apabila pemberi hibah wanprestasi yaitu menarik hibah secara sepihak dan hibah yang dibuat antara kedua belah pihak mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi kedua pihak. Kecuali bila si penerima hibah wanprestasi yaitu dengan menelantarkan si pemberi hibah dan dapat dibuktikan di pengadilan, maka yang mengajukan permohonan pembatalan hibah adalah si pemberi hibah dan si penerima hibah tidak bisa menggugatinya karena walaupun pasal 1666 BW menyebutkan bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali, tetapi pengaturan tentang hibah ada dalam buku III BW yang sifatnya mengatur, sehingga kedua pihak boleh menyimpanginya misalnya si penerima hibah harus memelihara pemberi hibah selama hidupnya, bila tidak maka hibah dapat dibatalkan.⁸²

Dengan adanya hibah, maka akan timbul hubungan hukum antara pemberi hibah dan penerima hibah walaupun hubungan hukum tersebut sifatnya sepihak yang artinya si pemberi hibah hanya punya kewajiban saja tanpa mempunyai hak, hendaknya dalam memberikan hibah pada seseorang dilihat terlebih dahulu kepatutan dan kepantasan dari si penerima hibah untuk menerima hibah tersebut, sehingga tidak timbul pembatalan hibah yang menyebabkan hubungan hukum antara kedua pihak bermasalah.

⁸² Sayyid Sabiq, Op. Cit., hlm. 179.

Gugatan dari si penerima hibah ke pemberi hibah dapat dihindari dengan jalan penyelesaian sengketa secara musyawarah atau kekeluargaan yang akan mempertemukan kepentingan kedua belah pihak daripada melalui jalan pengadilan yang akan memakan waktu lama dan belum tentu kepentingan masing-masing pihak dapat terpenuhi. Hendaknya masing-masing pihak melaksanakan perjanjian hibah itu dengan benar sehingga salah satu pihak tidak ada yang dirugikan. Misalnya penerima hibah harus dengan baik memelihara si pemberi hibah karena si pemberi hibah memberikan hibah secara ikhlas. Sehingga kedua pihak tidak ada yang merasa dirugikan yang pada akhirnya akan mengajukan gugatan kepada masing-masing pihak.

Akibat hukum adalah akibat-akibat yang timbul karena adanya suatu perbuatan, sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Kesepakatan dua belah pihak yang cakap, dapat mengakibatkan lahirnya perjanjian. Akibat hukum dapat terjadi pula karena terjadinya pembatalan suatu perbuatan hukum, misalnya adanya pembatalan hibah maka menimbulkan akibat hukum atas harta hibah.⁸³ Akibat hukum atas akta hibah yang dimohonkan pembatalan di suatu Pengadilan dengan adanya putusan pembatalan hibah yang telah berkekuatan hukum tetap maka kepemilikan atas harta tersebut akan kembali kepada pemberi hibah dan akta hibah tersebut tidak ada kekuatan hukum.

Dengan kata lain seluruh harta yang telah dihibahkannya pada waktu dulu akan menjadi hak miliknya sendiri. Apabila seseorang memberikan hibah

⁸³ Suhendi, Hendi, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Gunung Djuti Press, cet. ke-1, 1997), hlm. 215.

sebidang tanah, maka dengan adanya putusan pembatalan hibah oleh suatu pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka tanah tersebut akan kembali menjadi hak milik pemberi hibah.

Pengembalian ini dilakukan dengan mengosongkan terlebih dahulu objek hibah tersebut. Apabila objek hibah berupa tanah maka apabila di atas tanah tersebut oleh penerima hibah telah didirikan sebuah bangunan yang permanen maka dalam jangka waktu tersebut bangunan tersebut dibongkar dan diratakan kembali dengan tanah. Apabila objek hibah tersebut telah dibalik nama atau telah disertifikatkan atas nama penerima hibah, maka sertifikat tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Pemberi hibah dapat mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar sertifikat obyek sengketa tersebut tidak berlaku lagi dengan adanya putusan pembatalan hibah tersebut. Dengan demikian sertifikat obyek sengketa tersebut kembali juga diatas namakan pemberi hibah.⁸⁴

B. Kasus Posisi Putusan Nomor 42/Pdt/2014/Pt.Palu

Dalam kasus dengan nomor perkara 42/Pdt/2014/PT.Palu menyatakan bahwa penggugat adalah anak ke-3 dari 8 orang anak Monu Taha Mointi dan suaminya Sumaila Pakaya, yang juga adalah cucu dari Taha Mointi dan istrinya Kulebi. Taha Mointi telah meninggal dunia di Gorontalo pada tahun 1939^[17]_{SEP} sedangkan Kulebi meninggal dunia di Luwuk pada tanggal 13 Oktober 1989, sedangkan Monu Mointi meninggal di Luwuk pada tanggal 12 Oktober 1989 dan Sumaila Pakaya meninggal dunia di Luwuk pada tanggal 6 September

⁸⁴ Suparman, Eman, *Hukum Waris Indonesia*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2005), hlm.86.

1992. Semasa hidupnya Kulebi Mointi telah membagi tanah peninggalan suaminya Taha Mointi kepada kelima anaknya yaitu: Suleman Mointi, Abdullah Mointi, Monu Mointi, Nai Mointi, Ku'u Mointi, bagian mana telah dikuasai oleh masing-masing anak tersebut. Sedangkan lokasi tanah yang menjadi bagian Monu Mointi juga telah dikuasainya dan dibagikan kepada delapan anaknya.

Untuk tiga anak perempuannya yaitu: Ratna Pakaya, Ernawati Pakaya dan Sumarni Pakaya mendapat Lahan Pekarangan seluas $\pm 2.875 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bungin Kecamatan Luwuk Kabupaten Banggai dengan batas-batas lokasinya pada sebelah: Utara dulunya berbatasan dengan tanah bagian Nai Mointi (sekarang dimiliki ahli waris Nai Mointi), Timur dulunya berbatasan dengan tanah Nai Mointi (sekarang dimiliki ahli waris Nai Mointi), selatan berbatasan dengan Jalan Raya Luwuk-Biak (sekarang Jalan Imam Bonjol), sebelah Barat dulunya berbatasan dengan tanah/kintal Nai Mointi sekarang dengan Muslim B, Gogo, Sofyan D.

Secara fisik lokasi objek gugatan tidak dikuasai oleh Monu Mointi maupun ketiga anak perempuannya (Ratna Pakaya, Ernawati Pakaya dan Sumarni Pakaya), namun semua ahli waris Taha Mointi dan Kulebi Taha Mointi sudah memahami jika lokasi objek gugatan adalah bagiannya Monu Mointi demikian pula dengan lima orang anak laki-laki Monu Mointi (Rusdin, Idris, Suardi, Ridwan dan Jain Pakaya) juga telah mengetahui lokasi objek gugatan adalah bagiannya 3 (tiga) orang anak perempuan Monu Mointi. Sehingga terhadap lokasi tersebut juga tidak dikuasai oleh ahli waris (anak-anak) Taha mointi dan Kulebi

Taha Mointi yang lain (saudara-saudara Monu Mointi), juga tidak dikuasai oleh lima anak laki-laki Monu Mointi.

Pada sekitar tahun 2001 Tergugat I mengklaim dan menguasai seluruh lokasi objek gugatan dengan alasan objek gugatan telah dihibahkan oleh nenek (Kulebi Taha Mointi) kepadanya berdasarkan Akta Hibah Nomor 512/Kecamatan Luwuk/1989 tanggal 30 Des 1989 yang disahkan oleh Turut Tergugat I dan selanjutnya Turut Tergugat II menerbitkan Sertifikat Tanah Nomor 1304 tanggal 12 Mei 2001 atas nama Tergugat I, padahal lokasi objek gugatan bukan hanya milik Tergugat I saja melainkan juga milik Penggugat dan Ernawati Pakaya.

Adapun yang menjadi alas Hak Penerbitan Sertifikat yang dimohonkan oleh Tergugat I adalah Akta Hibah Nomor 512/Kecamatan Luwuk/1989 tanggal 30 Desember 1989 yang disahkan oleh Turut Tergugat I, padahal akta hibah tersebut dibuat sepihak tanpa persetujuan saudara-saudara dan anak-anak Monu Mointi yang lain. Oleh karena itu maka Akta Hibah Nomor 512/Kecamatan Luwuk/1989 tanggal 30 Desember 1989 adalah tidak sah dan batal demi hukum. Dimana dengan batalnya Akta Hibah Nomor 512/Kecamatan Luwuk/1989 tanggal 30 Desember 1989, maka dengan demikian Sertifikat Tanah Nomor 1304 tanggal 12 Mei 2001 atas nama Sumarni Pakaya yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II juga tidak sah karena alas hak yang digunakan adalah akta hibah yang telah dinyatakan batal demi hukum.

Oleh sebab itu maka sertifikat tanah Nomor 1304 tanggal 12 Mei 2001 atas nama Sumarni Pakaya yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II tidak sah dan oleh karenanya batal demi hukum. Disamping itu juga secara diam-diam lokasi objek

gugatan dijual seluruhnya oleh Tergugat I kepada Drs. Amnan Hamzah, M.M. tetapi dalam akta jual beli memakai nama Ir. Yuyu Sri Wahyuni Hamzah M.T. (Tergugat II), selanjutnya Tergugat I menjual lagi objek gugatan kepada Tergugat III, padahal lokasi objek gugatan bukan milik Tergugat I secara keseluruhan melainkan hanya sepertiga saja, sedangkan yang dua pertiga bagian adalah milik Penggugat dan Ernawati Pakaya.

Dengan demikian maka jual beli objek gugatan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan antara Tergugat II dengan Tergugat III tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat. Yang menjadi ikatan formil jual beli objek gugatan antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah Akta Jual Beli Nomor 131/ Kec.Luwuk/2001 tanggal 21 Mei 2001 yang disahkan oleh Turut Tergugat I sedangkan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah Akta Jual Beli Nomor 23/Kec.Luwuk/2007 tanggal 1 Februari 2007 yang disahkan oleh Turut Tergugat III. Oleh karena jual beli tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat, maka Akta Jual Beli Nomor 131/Kec.Luwuk/2001 tanggal 21 Mei 2001 yang disahkan oleh Turut Tergugat I dan Akta Jual Beli Nomor 23/Kec.Luwuk/2007 tanggal 1 Februari 2007 yang disahkan oleh Turut Tergugat III, dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Oleh karena Jual beli lokasi objek gugatan antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak sah dan akta jual beli lokasi objek gugatan dinyatakan batal demi hukum. Tidak dipenuhinya salah satu syarat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni “adanya sebab yang halal”, melanggar syarat obyektif perjanjian. Sebab yang halal adalah sebab yang tidak bertentangan

dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Namun, sebagaimana telah dibahas sebelumnya, bahwa pada kasus ini jelas perbuatan Sumarni Pakaya (Tergugat 1) tidak memenuhi syarat objektif “sebab yang halal” tersebut. Kemudian Sumarni Pakaya (Tergugat 1) dan Sukini juga melanggar Asas Nemo Plus Juris merupakan asas yang dianut dalam sistem publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Asas ini menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan suatu hak atas tanah melebihi apa yang dihakikannya.