

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

Dalam konteks hukum tanah nasional Indonesia, pengaturan hibah tanah didasarkan pada tiga perspektif hukum yang berbeda, yaitu Hukum Adat, Hukum Islam, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hukum Adat memandang hibah tanah sebagai bagian dari tradisi yang erat kaitannya dengan nilai kekeluargaan dan ikatan komunal, sehingga prosesnya lebih fleksibel dan sering dilakukan secara lisan. Sementara itu, Hukum Islam menekankan adanya ijab dan qabul serta penyerahan nyata sebagai syarat sah hibah, sehingga lebih mengutamakan aspek keabsahan syariah. Di sisi lain, KUHPerdata memberikan landasan formal melalui bentuk tertulis dan ketentuan hukum positif yang lebih kaku. Perbedaan perspektif ini seringkali menimbulkan kerancuan dalam implementasi hibah tanah, terutama apabila suatu keluarga terikat pada lebih dari satu sistem hukum. Kondisi ini menciptakan kompleksitas tersendiri yang menuntut pemahaman lintas sistem hukum oleh para pihak yang terlibat.

Hibah merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang paling sering ditemui dalam kehidupan masyarakat Indonesia, terutama di lingkungan keluarga. Sebagai suatu perbuatan hukum, hibah tanah memiliki peranan penting dalam menjamin kepastian hukum bagi penerima hibah terkait kepemilikan atas tanah yang diberikan. Berdasarkan Pasal 1666

KUHPperdata, hibah didefinisikan sebagai persetujuan yang dilakukan oleh penghibah, pada masa hidupnya, dengan cuma-cuma dan tanpa dapat ditarik kembali, untuk menyerahkan suatu benda kepada penerima hibah. Pengaturan ini dimaksudkan agar penerima hibah memperoleh hak secara sah sebelum penghibah meninggal dunia. Dengan demikian, hibah tidak hanya berfungsi sebagai sarana distribusi aset keluarga, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan hukum. Namun, dalam praktiknya, hibah tanah seringkali menimbulkan permasalahan yang berkaitan dengan aspek administrasi maupun kejelasan objek yang dihibahkan.<sup>1</sup>

Berdasarkan Pasal 1682 KUHPperdata, penghibahan harus dilakukan dengan akta notaris, terutama apabila objek hibah berupa barang tidak bergerak seperti tanah. Akta notaris memiliki kedudukan sebagai alat bukti otentik yang menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian hibah. Dalam konteks hukum positif, akta otentik yang dibuat notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga dapat menjadi dasar yang kuat dalam menyelesaikan sengketa apabila timbul di kemudian hari. Namun, untuk hibah tanah secara khusus, aturan hukum memberikan kewajiban bahwa akta tersebut harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan

---

<sup>1</sup> 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): 1–23, <https://doi.org/10.37253/jjr.v24i1.6310>.

dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, posisi akta notaris dalam hibah tanah bersifat terbatas karena kewenangan utama tetap berada pada PPAT. Hal ini menimbulkan perbedaan penting antara akta notarial umum dan akta PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah.<sup>2</sup>

Kewenangan notaris dalam akta hibah atas tanah secara normatif diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 293, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5602 (selanjutnya disebut UUN). Ketentuan ini memberikan legitimasi kepada notaris untuk membuat berbagai akta perjanjian, termasuk akta hibah. Akan tetapi, kewenangan notaris tersebut tidak secara otomatis dapat menggantikan fungsi PPAT dalam hal peralihan hak atas tanah. Notaris hanya berwenang membuat akta yang bersifat perjanjian, sedangkan untuk akta otentik peralihan hak yang dapat didaftarkan, kewenangan tetap melekat pada PPAT. Hal ini berarti meskipun suatu akta hibah dibuat oleh notaris, akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar balik nama sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan. Dengan demikian, keberadaan notaris dan PPAT harus dipahami secara komplementer dan

---

<sup>2</sup> Muammar Fadillah, Adnan, and Muhammad Amin, "Kepastian Hukum Terhadap Tanah Hibah Tanpa Surat Hibah Dalam Perspektif KUHPdata Dan Kompikasi Hukum Islam," *NALAR: Journal Of Law and Sharia* 1, no. 3 (2023): 200–215, <https://doi.org/10.61461/nlr.v1i3.48>.

tidak saling meniadakan. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya kesalahan administrasi maupun cacat hukum dalam proses hibah tanah.<sup>3</sup>

Tanggung jawab notaris dalam menjamin kejelasan data objek hibah juga ditegaskan dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Tata Cara Koordinasi, Pembinaan, dan Pengawasan terhadap Notaris. Peraturan tersebut mewajibkan setiap notaris untuk memverifikasi kebenaran dokumen, data fisik, serta data yuridis dari objek hukum sebelum dituangkan ke dalam akta. Meski demikian, dalam praktiknya masih sering dijumpai akta hibah tanah yang mencantumkan frasa “kurang lebih” pada bagian luas tanah, terutama ketika tanah tersebut direncanakan untuk dipecah menjadi beberapa bidang. Penggunaan frasa ini sebenarnya dimaksudkan untuk menyesuaikan kemungkinan perubahan luas setelah pemecahan, namun justru menimbulkan ketidakpastian hukum karena objek hibah tidak lagi memiliki ukuran yang pasti. Ketidakjelasan tersebut dapat melemahkan kekuatan pembuktian akta dan menghambat proses balik nama di kantor pertanahan. Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, khususnya Pasal 16 ayat (1) huruf a dan c, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk kelalaian terhadap kewajiban notaris untuk bersikap cermat, jujur, dan memastikan kejelasan isi akta. Oleh sebab itu, notaris tidak seharusnya hanya mengikuti kehendak para pihak, tetapi juga wajib

---

<sup>3</sup> Umi Aliffa and I Wayan Wiryawan, “Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hibah Atas Tanah,” *Acta Comitatus* 6, no. 02 (2021): 426, <https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i02.p16>.

memastikan kepastian data pertanahan dengan melakukan verifikasi resmi kepada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasional Republik Sayang (ATR/BPN) sebelum mencantumkan luas tanah dalam akta. Dengan demikian, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Permenkumham tersebut berfungsi sebagai pedoman etik sekaligus landasan hukum yang menegaskan bahwa setiap akta hibah harus disusun secara teliti, akurat, dan bebas dari unsur ketidakpastian yang berpotensi merugikan para pihak.

Pada penelitian ini penulis melakukan studi kasus mengenai akta hibah atas tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT dengan luas objek yang belum jelas akibat adanya pemecahan tanah. Fenomena ini penulis temukan secara langsung pada bulan April 2025 di Kantor Notaris dan PPAT Chintia Trisnayanti Susilo, S.H., M.Kn, yang dalam praktiknya cukup aktif menangani berbagai pembuatan akta, seperti perjanjian jual beli, akta hibah, serta dokumen lainnya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Dalam praktik yang penulis amati, permasalahan muncul ketika luas tanah yang dihibahkan belum memiliki kepastian karena objek tersebut berasal dari tanah induk yang sedang atau telah mengalami proses pemecahan, namun belum seluruhnya didukung oleh data ukur yang final.

Kondisi tersebut menimbulkan ketidakjelasan dan ketidakpastian hukum atas luas tanah yang tercantum dalam akta hibah, sehingga berpotensi menimbulkan konflik di kemudian hari, baik antara pemberi dan penerima hibah. Pemecahan tanah yang tidak disertai dengan kejelasan

luas dalam akta juga berimplikasi pada lemahnya kekuatan pembuktian terhadap objek yang diperjanjikan. Akibatnya, penerima hibah berada dalam posisi yang rentan karena tidak memiliki kepastian penuh atas hak yang diterimanya. Di sisi lain, notaris maupun PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat dipertanyakan kehati-hatian dan profesionalitasnya apabila tidak memastikan kejelasan objek hibah secara menyeluruh.

Fenomena hukum ini menunjukkan adanya kesenjangan antara praktik di lapangan dengan prinsip kepastian hukum dalam hukum pertanahan dan hukum perjanjian. Di satu sisi, kebutuhan masyarakat akan percepatan proses peralihan hak mendorong pembuatan akta meskipun data objek belum sepenuhnya pasti. Namun di sisi lain, hukum mensyaratkan adanya kejelasan objek sebagai syarat penting dalam suatu perjanjian agar perjanjian tersebut sah dan dapat memberikan kepastian hukum. Dengan demikian, permasalahan luas tanah dalam akta hibah merupakan isu penting yang memerlukan kajian mendalam.

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan diatas maka penulis tertarik membahas permasalahan di atas dengan judul **“ANALISIS KASUS HIBAH TANAH DENGAN LUAS TIDAK PASTI DALAM AKTA NOTARIS DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM (Studi Kasus Notaris Chintia Trisnayanti Susilo, S.H., M. Kn.)”**

Berdasarkan penelitian yang penulis teliti, sebelum penelitian ini terdapat penelitian terdahulu yang penulis ketahui dan penulis jadikan acuan untuk penelitian hukum ini. Penulis dalam menggunakan penelitian terdahulu sebagai pustaka dan referensi tidaklah menduplikatnya, melainkan menemukan pembaharuan dengan melengkapi apa yang tidak ada dalam sebuah penelitian terdahulu. Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang menjadi acuan antara lain sebagai berikut:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Dameria Tiodora Siahaan dan Moh. Saleh yang berjudul “perlindungan hukum bagi pembeli properti perumahan terhadap adanya perbedaan luas objek tanah yang ada di sertipikat dengan akta jual beli yang dibuat oleh notaris”. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif dan pendekatan kasus, dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang memadukan antara peraturan perundang-undangan terkait dengan analisis kasus yang ada. Hasil dari penelitian ini adalah menganalisa cara dan kelengkapan keabsahan sertipikat yang tidak sesuai dengan Akta Jual Beli dan Perlindungan Hukum bagi Pembeli Pengembang Perumahan. Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tidak sesuai dengan akta jual beli mengenai luas tanah, sertipikat tersebut tetap berlaku berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh BPN. Namun, eksposisi penerbitan

sertipikat tersebut tidak prosedural, karena tidak melalui beberapa tahapan sesuai dengan hukum positif yang berlaku.<sup>4</sup>

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Safira Ayudiatry dan Akhmad Budi Cahyono yang berjudul “The Legality Of Grants By Foreign Citizens On Land Objects In Indonesia: Case Studies Of Court Decisions.” Penelitian ini menggunakan metode yuridis normative dengan spesifikasi deskriptif analitis. Studi pustaka digunakan untuk memperoleh bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Bahan hukum yang terkumpul kemudian dianalisis menggunakan metode analisis data kualitatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa legalitas pemberian objek wasiat tanah di Indonesia dari mantan warga negara Indonesia yang telah menjadi warga negara asing kepada warga negara Indonesia berdasarkan Putusan No. 912/Pdt.G/2018/PA.Jmb tidak sah dan batal demi hukum. Perkara ini bertentangan dengan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan konsep Hukum Perdata Internasional, perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum, yaitu perbuatan yang dilakukan di negara asing dan diakui sah di negara asing tersebut. Mengenai benda tidak bergerak, asas umum yang diterima dalam hukum

---

<sup>4</sup> Dameria Tiodora Siahaan and Moh. Saleh, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Properti Perumahan Terhadap Adanya Perbedaan Luas Objek Tanah Yang Ada Di Sertipikat Dengan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris,” *Perspektif* 27, no. 2 (2022): 72–85, <https://doi.org/10.30742/perspektif.v27i2.821>.

perdata internasional menyatakan bahwa benda tidak bergerak dalam statusnya didasarkan pada asas *lex situs* atau *lex rei sitae*. Oleh karena itu, disarankan agar setiap warga negara asing yang memiliki hak atas tanah atau hak milik lainnya di Indonesia harus melepaskan hak kepemilikannya dalam waktu satu tahun. Pemberian hak atas tanah atau hak milik tersebut harus dilakukan dalam perjanjian hibah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia. Selanjutnya, pendaftaran pengalihan hak atas tanah akan dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dengan demikian, hak atas tanah atau hak milik akan mendapatkan jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum agar terhindar dari sengketa di kemudian hari.<sup>5</sup>

Ketiga penelitian yang dilakukan oleh Eztha Oke Sonia dan Mella Ismelina Farma Rahayu yang berjudul “Notary Responsibilities For Making Deeds Based On False Statements (Case Study Of Decision Number: 782/Pdt.G/2020/Pn Jkt.Sel).” Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dengan menganalisis putusan pengadilan sebagai landasan hukum primer. Hasil dari penelitian ini yaitu bahwa Notaris adalah pejabat publik (*openbare ambtenaren*) yang diangkat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (KEMENKUMHAM) yang berwenang membuat akta otentik. Akta notaris menjelaskan secara jelas hak dan kewajiban para pihak sehingga akta notaris menjadi alat bukti

---

<sup>5</sup> Safira Ayudiatrini and Akhmad Budi Cahyono, “Legalitas Hibah Oleh Warga Asing Atas Objek Tanah Di Indonesia : Studi Kasus Putusan Pengadilan,” *SiGn Jurnal Hukum* 4, no. 1 (2022): 31.

yang paling kuat dan lengkap karena dapat membuktikan kebenaran isinya dibandingkan dengan akta yang dibuat di bawah tangan. Apabila seorang Notaris sebagai pejabat publik terbukti melakukan kekeliruan dalam akta yang dibuatnya, maka akibat perbuatannya tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara pidana maupun perdata apabila menimbulkan kerugian. Dalam perkara putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor 782/PDT.G/2020/PN JKT.SEL, seorang Notaris di Tangerang terlibat dalam perkara perdata perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan pembatalan akta tersebut. Akta notaris yang dibatalkan oleh putusan pengadilan bukan berarti akibat kekeliruan notaris dalam membuat akta tersebut, melainkan dapat pula disebabkan oleh kekeliruan atau kelalaian para pihak yang mengakibatkan gugatan karena notaris telah membuat akta tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Notaris sebagai pejabat umum berhak menolak untuk tidak memberitahukan isi akta tersebut sesuai dengan sumpah jabatan yang diucapkannya dan pengambilan minuta akta serta pemanggilan notaris harus melalui persetujuan Majelis Kehormatan Notaris sebagai lembaga yang berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris serta adanya hak tolak. menjadi suatu bentuk perlindungan hukum bagi Notaris dalam menjalankan tugasnya.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Eztha Oke Sonia and Mella Ismelina Farma Rahayu, "Notary Responsibilities for Making Deeds Based on False Statements (Case Study of Decision Number: 782/PDT.G/2020/PN JKT.SEL)," *Edunity Kajian Ilmu Sosial Dan Pendidikan* 2, no. 6 (2023): 645–54, <https://doi.org/10.57096/edunity.v2i6.106>.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana praktik hibah tanah yang dituangkan dalam akta Notaris yang mencantumkan objek tanah dengan luas yang tidak pasti?
2. Apakah akta notaris yang memuat hibah tanah dengan luas tidak pasti sesuai dalam perspektif kepastian hukum?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Mengacu pada pokok permasalahan yang sudah diuraikan diatas, tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk praktik hibah tanah yang dituangkan dalam akta Notaris yang mencantumkan objek tanah dengan luas yang tidak pasti.
2. Untuk mengetahui akta notaris yang memuat hibah tanah dengan luas tidak pasti sesuai dalam perspektif kepastian hukum.

## **D. MANFAAT PENELITIAN**

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, adapun penelitian yang dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya terkait peralihan hak atas tanah melalui hibah. Penelitian ini juga dapat memperkaya pemahaman akademis mengenai pentingnya kepastian hukum dalam akta

hibah tanah, terutama apabila objek hibah belum jelas luasnya akibat adanya pemecahan sertifikat. Selain itu, penelitian ini menambah literatur dalam kajian hukum normatif mengenai peran notaris dan PPAT dalam praktik hibah tanah di Indonesia. Hasil penelitian ini juga dapat menjadi acuan bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji permasalahan serupa, baik dari segi formil maupun materiil.

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat mengenai pentingnya kejelasan luas tanah dalam pembuatan akta hibah agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi notaris dan PPAT dalam melaksanakan tugasnya agar lebih cermat dan hati-hati dalam memastikan kejelasan objek hibah yang dituangkan dalam akta. Lebih lanjut, penelitian ini diharapkan memberi masukan bagi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasional Republik Sayang (ATR/BPN) untuk menyelaraskan prosedur pemecahan sertifikat dengan pembuatan akta hibah sehingga tidak terjadi tumpang tindih administrasi. Penelitian ini juga bermanfaat bagi praktisi hukum, advokat, maupun aparat penegak hukum dalam menyelesaikan sengketa hibah tanah yang luasnya tidak pasti. Serta, penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pembuat kebijakan dalam memperjelas regulasi mengenai tata cara hibah tanah, sehingga tercipta kepastian hukum yang lebih baik bagi masyarakat.

## **E. KEGUNAAN PENELITIAN**

Adapun kegunaan yang diharapkan peneliti terhadap adanya penelitian ini adalah:

### **1. Bagi Penulis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pemahaman mendalam mengenai aspek hukum hibah tanah, khususnya terkait akta hibah yang objeknya belum jelas luasnya akibat pemecahan sertifikat. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi sarana untuk mengasah kemampuan analisis hukum normatif dan memperkuat dasar akademik penulis dalam bidang hukum perdata dan hukum pertanahan.

### **2. Bagi Masyarakat**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman praktis mengenai pentingnya kepastian luas tanah dalam pembuatan akta hibah. Dengan demikian, masyarakat dapat lebih berhati-hati dalam melakukan hibah tanah, mengetahui prosedur yang benar, serta memahami konsekuensi hukum apabila akta hibah dibuat tanpa memperhatikan aspek kepastian objek. Hal ini sekaligus dapat mengurangi potensi sengketa tanah yang sering timbul akibat ketidakjelasan batas maupun luas tanah.

### **3. Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Penelitian ini bermanfaat sebagai masukan dalam praktik pembuatan akta hibah tanah. Penelitian ini memberikan dorongan agar pejabat terkait lebih cermat dan teliti dalam memastikan kejelasan objek hibah, serta memahami implikasi hukum apabila akta hibah dibuat tanpa

kepastian luas tanah. Dengan demikian, penelitian ini dapat meningkatkan kualitas akta yang dibuat serta memperkuat perlindungan hukum bagi para pihak.

4. Bagi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasional Republik (ATR/BPN)

Penelitian ini dapat menjadi masukan untuk memperbaiki koordinasi antara proses pemecahan sertifikat dengan pembuatan akta hibah. Penelitian ini juga dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam penyusunan kebijakan yang lebih tegas dan selaras dengan kebutuhan masyarakat.

## **F. METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis Penelitian**

Penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis Empiris. Metode Penelitian Hukum Empiris (Yuridis Empiris) merupakan metode penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat, atau penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat, dengan maksud menemukan fakta-fakta yang dijadikan data penelitian yang kemudian data tersebut dianalisis untuk mengidentifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah. Topik-topik atau tema yang relevan untuk diteliti menggunakan metode penelitian hukum empiris adalah penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian

terhadap efektivitas hukum. Penelitian hukum difokuskan pada menguji kepatuhan masyarakat terhadap suatu norma hukum dengan tujuan mengukur efektif atau tidak suatu pengaturan atau materi hukum yang berlaku<sup>7</sup>. Dalam konsep penelitian ini, hukum dipahami tidak hanya sebagai seperangkat aturan yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga sebagai sesuatu yang hidup dan berinteraksi dalam realitas sosial. Penelitian yuridis empiris ini berangkat dari fakta-fakta yang terjadi di lapangan, khususnya praktik hibah tanah dengan luas yang tidak pasti, untuk melihat bagaimana ketentuan hukum dijalankan, ditaati, atau justru mengalami kendala dalam penerapannya. Penggunaan metode empiris diharapkan mampu memberikan gambaran nyata mengenai efektivitas pengaturan hukum hibah tanah, sekaligus mengungkap problematika yang muncul dalam pelaksanaan akta hibah di masyarakat. Melalui analisis terhadap fakta lapangan dan pembandingan dengan ketentuan hukum yang berlaku, penelitian ini bertujuan menemukan pola permasalahan serta solusi praktis yang dapat mendukung perbaikan implementasi hukum hibah tanah.

## 2. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian di Kantor Notaris dan PPAT Chintia Trisnayanti Susilo, S.H., M. Kn yang beralamat Perumahan Graha Asri Jl. Tropodo No.18, Kelurahan Meri, Kecamatan Kranggan, Kota Mojokerto, Jawa Timur 61315, Indonesia.

---

<sup>7</sup> Hendri, Yanova Muhammad, Parman Komarudin, and Hendra Hadi, "Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris," *Badamai Law Journal* 3, no. 2 (2023): 160.

### 3. Sumber dan Jenis Data

#### a. Data Primer

Data primer adalah sumber informasi utama yang dikumpulkan secara langsung oleh peneliti dalam proses penelitian. Data ini diperoleh dari sumber asli, yaitu responden atau informan yang terkait dengan variabel penelitian. Data primer dapat berupa hasil observasi, wawancara, atau pengumpulan data melalui angket.

<sup>8</sup> Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam (*in-depth interview*) yang dilakukan secara langsung di lokasi penelitian, yaitu Kantor Notaris dan PPAT Chintia Trisnayanti Susilo, S.H., M.Kn., yang beralamat di Perumahan Graha Asri Jl. Tropodo No.18, Kelurahan Meri, Kecamatan Kranggan, Kota Mojokerto, Jawa Timur. Informan dalam penelitian ini yaitu Ibu Chintia Trisnayanti Susilo, S.H., M.Kn., Selaku Notaris dan PPAT. Hasil wawancara tersebut menjadi sumber data kualitatif utama yang digunakan untuk menganalisis kepastian hukum dalam pembuatan akta hibah, kewajiban verifikasi data objek tanah oleh notaris, serta implikasi hukum terhadap proses balik nama di kantor pertanahan. Data primer ini dikumpulkan untuk memperoleh keterangan faktual, pengalaman praktik, serta pandangan langsung dari para informan

---

<sup>8</sup> Mohamad Muspawi Undari Sulung, "MEMAHAMI SUMBER DATA PENELITIAN : PRIMER, SEKUNDER, DAN TERSIER" 5, no. September (2024): 110–16.

mengenai implementasi hibah tanah dengan luas tidak pasti dalam akta notaris.

b. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber yang berbeda dari data asli atau primer. Data sekunder diolah, diolah, atau diedit sebelum digunakan.<sup>9</sup> Data ini bersumber dari literatur, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu seperti skripsi dan tesis, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan hibah tanah dan kewenangan notaris maupun PPAT. Seluruh data tersebut digunakan untuk memperkuat analisis teoritis dan memberikan dasar hukum yang komprehensif terkait isu ketidakpastian luas tanah dalam akta hibah. Dalam konteks penelitian mengenai kepastian hukum hibah tanah dengan luas tidak pasti dalam akta notaris, data sekunder diperoleh dari berbagai regulasi, buku teks hukum, jurnal yang membahas hukum pertanahan, hukum perdata, dan hukum kenotariatan, serta putusan pengadilan yang relevan. Adapun data sekunder yang menjadi rujukan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun

---

<sup>9</sup> Coding Studio Team, "Data Sekunder Adalah? Pengertian Dan Contohnya," 2023, <https://codingstudio.id/blog/data-sekunder-adalah-pengertian-dan-contohnya/>.

2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 293, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5602.

- 3) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Koordinasi, Pembinaan, dan Pengawasan Terhadap Notaris.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Wawancara

Dalam penelitian ini menggunakan metode wawancara. Wawancara merupakan komunikasi antara dua pihak atau lebih yang bisa dilakukan dengan tatap muka dimana salah satu pihak berperan sebagai *interviewer* dan pihak lainnya berperan sebagai *interviewee* dengan tujuan tertentu, misalnya untuk mendapatkan informasi atau mengumpulkan data. *Interviewer* menanyakan sejumlah pertanyaan kepada *interviewee* untuk mendapatkan jawaban.<sup>10</sup> Wawancara

---

<sup>10</sup> M. Si Dr. R. A. Fadhallah, S.Psi., "Wawancara," 2021, [https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=rN4fEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=wawancara+merupakan&ots=yyIJF7\\_18Q&sig=hxpYAcNR5Tw9IE40xzhmF4CpNIM&redir\\_esc=y#v=onepage&q=wawancara+merupakan&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=rN4fEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=wawancara+merupakan&ots=yyIJF7_18Q&sig=hxpYAcNR5Tw9IE40xzhmF4CpNIM&redir_esc=y#v=onepage&q=wawancara+merupakan&f=false).

dilakukan oleh peneliti yaitu selaku Pihak Notaris dan PPAT yaitu Ibu Chintia Trisnayanti Susilo, S.H., M. Kn.

Penggunaan teknik wawancara ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif mengenai faktor-faktor yang menyebabkan munculnya ketidakpastian luas tanah dalam akta hibah, sekaligus memastikan bahwa analisis penelitian tidak hanya berlandaskan teori, tetapi juga didukung oleh data empiris dari praktik lapangan. Interaksi langsung antara peneliti dan responden memungkinkan peneliti untuk mengklarifikasi jawaban, menggali lebih dalam informasi tertentu, serta mendapatkan perspektif praktis yang tidak ditemukan dalam literatur tertulis.

b. Studi Dokumen

Penelitian ini menggunakan metode studi dokumen sebagai teknik utama dalam pengumpulan data, dengan menelaah secara sistematis berbagai sumber tertulis yang relevan untuk memperoleh landasan teoritis dan yuridis yang komprehensif. Studi dokumen adalah metode pengumpulan data dalam penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan menganalisis dokumen-dokumen yang relevan sesuai dengan masalah penelitian. Dokumen ini bisa berupa buku, arsip, surat, laporan, gambar, foto, statistik, atau bahan tertulis lainnya yang memberikan informasi untuk mendukung

penelitian.<sup>11</sup> Dalam penelitian ini, studi dokumen dilakukan terhadap berbagai regulasi yang mengatur hibah, kewenangan notaris dan PPAT, serta tata cara pendaftaran tanah. Peneliti menelaah ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan teknis terkait pemecahan bidang tanah. Selain itu, peneliti juga mempelajari buku-buku hukum, artikel jurnal ilmiah, tesis, dan skripsi yang membahas permasalahan serupa.

c. Studi Kepustakaan

Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan sebagai metode pengumpulan data, dengan menelaah berbagai sumber literatur yang relevan untuk memperoleh landasan teoritis dan yuridis yang mendukung analisis penelitian. Studi kepustakaan adalah Kegiatan penelitian dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi dan data melalui berbagai material yang tersedia di perpustakaan, seperti buku referensi, hasil penelitian sebelumnya yang sejenis, artikel, catatan, serta berbagai jurnal yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan. Kegiatan ini dilakukan secara sistematis untuk mengumpulkan, mengolah, dan

---

<sup>11</sup> Uceo, "Metode Pengumpulan Data Dalam Penelitian," 2016, <https://informatika.ciputra.ac.id/2016/02/2016-2-18-metode-pengumpulan-data-dalam-penelitian/>.

menyimpulkan data dengan menggunakan metode atau teknik tertentu guna mencari jawaban atas permasalahan yang dihadapi.<sup>12</sup>

Pengumpulan data mengenai topik ini dilakukan dengan memahami secara menyeluruh berbagai sumber pustaka yang menjadi acuan. Sumber-sumber tersebut meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), peraturan perundang-undangan di bidang kenotariatan dan pertanahan, seperti Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta buku-buku hukum yang membahas hibah, akta otentik, dan kewenangan PPAT. Selain itu, artikel jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, dan putusan pengadilan yang relevan juga digunakan untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai permasalahan ketidakpastian luas tanah dalam akta hibah notaris. Seluruh sumber pustaka tersebut menjadi dasar analisis untuk menilai bagaimana kepastian hukum seharusnya diwujudkan dalam pembuatan akta hibah tanah.

##### 5. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan bekerja pada data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi

---

<sup>12</sup> Rita Kumala Sari, "PENELITIAN KEPUSTAKAAN DALAM PENELITIAN PENGEMBANGAN PENDIDIKAN BAHASA INDONESIA LIBRARY," *Jurnal Borneo Humaniora*, 2021, 60–69.

satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, serta memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. Analisis dilakukan dengan menelaah, menginterpretasikan, dan mengkonstruksi data yang diperoleh dari studi dokumen, studi kepustakaan, serta hasil wawancara.<sup>13</sup> Data yang telah dikumpulkan dianalisis secara sistematis melalui proses reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai permasalahan ketidakpastian luas tanah dalam akta hibah notaris. Teknik ini memungkinkan peneliti untuk mengidentifikasi konsep hukum yang relevan, menilai penerapan norma, serta menarik kesimpulan yang logis dan mendalam berdasarkan keseluruhan informasi yang diperoleh.

## **G. SISTEMATIKA PENULISAN**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini, penulis menyajikan gambaran awal mengenai penelitian yang dilakukan. Pembahasan diawali dengan pemaparan latar belakang penelitian yang menjelaskan konteks dan urgensi topik yang dikaji. Selanjutnya, diuraikan rumusan masalah sebagai fokus utama penelitian, diikuti dengan penjelasan mengenai tujuan penelitian yang hendak dicapai. Bab ini juga memuat manfaat penelitian, baik

---

<sup>13</sup> Deassy Arestya Saksitha Sofwatillah, Risnita, M. Syahran Jailani, "TEHNIK ANALISIS DATA KUANTITATIF DAN KUALITATIF DALAM PENELITIAN ILMIAH," *Journal Genta Mulia* 15, no. 2 (2024): 79–91.

secara teoretis maupun praktis, serta orisinalitas penelitian sebagai pembeda dengan kajian-kajian sebelumnya. Sebagai penutup, disajikan metode penelitian yang digunakan sebagai landasan dalam memperoleh dan menganalisis data secara sistematis dan ilmiah.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini memuat tinjauan umum mengenai konsep dan pengaturan hukum yang berkaitan dengan perjanjian, hibah, akta notaris, serta asas kepastian hukum. Pembahasan disusun untuk memberikan landasan teoretis dan yuridis yang komprehensif sebagai kerangka analisis dalam penelitian ini, sehingga setiap konsep yang digunakan dapat dipahami secara utuh dan terstruktur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## **BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian yang disajikan dan diklasifikasikan berdasarkan rumusan masalah penelitian. Setiap hasil penelitian dianalisis dan dibahas secara sistematis dalam beberapa subbab yang disusun sesuai dengan temuan yang diperoleh, sehingga pembahasan menjadi terstruktur dan mudah dipahami. Penyajian hasil penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran yang jelas dan komprehensif mengenai permasalahan yang diteliti berdasarkan data dan analisis yang telah dilakukan.

## **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini memuat kesimpulan yang dirumuskan berdasarkan hasil penelitian yang telah diperoleh, serta saran-saran yang diajukan sebagai rekomendasi atas

permasalahan yang diteliti. Kesimpulan disusun untuk menjawab rumusan masalah penelitian secara sistematis, sementara saran diarahkan sebagai bahan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait maupun sebagai acuan bagi penelitian selanjutnya.

