

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH
BELUM BERSERTIPIKAT YANG TELAH
DIHIBAHKAN KEPADA ANAK**



TESIS

**Diajukan Sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M. Kn.)
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Disusun Oleh :

**NAMA : AZIZAH AYU KARINA
NIM : 02022682327035**

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. H. KN Sofyan Hasan, S.H., M.H. (Pembimbing Utama)**
- 2. Achmad Syarifudin, S.H., Sp.N. (Pembimbing Kedua)**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

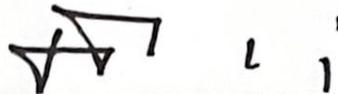
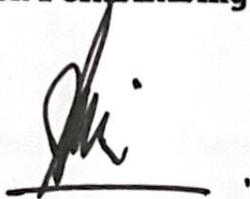
2025

TESIS
KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH
BELUM BERSERTIPIKAT YANG TELAH
DIHIBAHKAN KEPADA ANAK

Disusun Oleh :
NAMA : Azizah Ayu Karina
NIM : 02022682327035

Telah diuji oleh Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 25 Februari 2025

Dosen Pembimbing Utama, Dosen Pembimbing Pembantu,



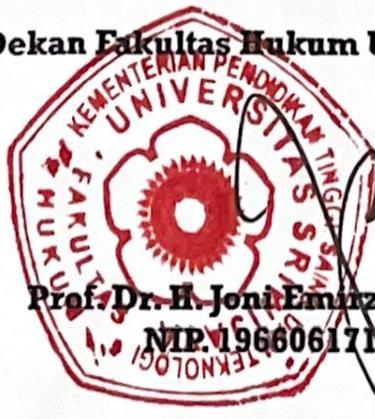
Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H.,M.H. H. Achmad Syarifuddin, S.H.,Sp.N.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP. 198109272008012013

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. H. Joni Emurzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan bahwa tesis dengan judul :
KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH
BELUM BERSERTIPIKAT YANG TELAH DIHIBAHKAN
KEPADA ANAK

Diajukan Oleh :
Azizah Ayu Karina
02022682327035

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

Dosen Pembimbing Utama,



Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H.

Dosen Pembimbing Pembantu,



H. Achmad Syarifuddin, S.H., Sp.N.

Tesis ini telah telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP. 198109272008012013

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS :
KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH
BELUM BERSERTIPIKAT YANG TELAH DIHIBAHKAN
KEPADA ANAK

Disusun Oleh :
Azizah Ayu Karina
02022682327035

Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus Pada
Hari Selasa, Tanggal 25 Februari 2025 Serta Telah Diperbaiki
Berdasarkan Saran dan Masukan dari Tim Penguji

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H.


.....

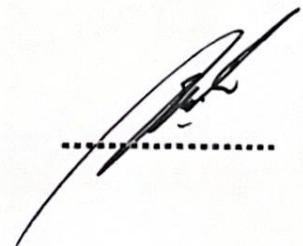
Sekretaris : H. Achmad Syarifuddin, S.H., Sp.N.


.....

Anggota 1 : Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.


.....

Anggota 2 : Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.


.....

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Azizah Ayu Karina
NIM	: 02022682327035
Alamat	: Palembang
Asal Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan :

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

Palembang, Maret 2025

Yang membuat pernyataan



Azizah Ayu Karina
NIM 02022682327035

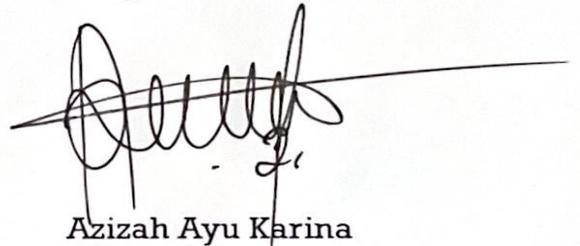
KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul "KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH BELUM BERSERTIPIKAT YANG TELAH DIHIBAHKAN KEPADA ANAK " Dengan penulisan Tesis ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapat gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Tesis ini disusun berdasarkan hasil penelitian penulis.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, maka penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat mendukung guna kesempurnaannya di masa mendatang. Akhir kata penulis mengharapkan semoga tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi setiap pembaca.

Palembang,

Maret 2025



Azizah Ayu Karina

MOTO DAN PERSEMBAHAN

“Learn from the mistakes in the past, try by using a different way, and always hope for a successful future.”

“(Belajarlah dari kesalahan di masa lalu, mencoba dengan cara yang berbeda, dan selalu berharap untuk sebuah kesuksesan di masa depan.)”

Tesis ini saya dedikasikan untuk:

- *Allah Subhanahu Wa Ta'ala*
- *Suamiku & Anakku Tercinta*
- *Orang Tua/Mertuaku Tercinta*
- *Saudara/iku Tercinta*
- *Sahabat-sahabatku*
- *Almamaterku*

UCAPAN TERIMA KASIH

Penyelesaian tesis ini, tidak terlepas dari bantuan para pihak, baik berupa bimbingan pengarahannya, nasehat, maupun dorongan moral. Kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini, perkenankan penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Allah Subhanahu wata'ala, karena atas rahmat dan ridho-Nya tesis ini dapat dikerjakan dan diselesaikan oleh penulis, serta sholawat dan salam senantiasa terlimpah kepada Rasulullah Shallallahu alaihi wasallam, keluarga dan para sahabatnya.
2. Kepada Suami Tercinta saya, Briptu Ebit Pratama Putra S.H, yang selalu memberikan support luar biasa kepada penulis
3. Kedua orang tua tercinta saya, Ibu Erna Budiarti dan Bapak H. Zainul Bachri dan Kedua Mertua tercinta saya, Ibu Betti Nurlian Dini dan Bapak Hendri Saryani
4. Kepada anakku tersayang, Shaqueena Farasya Abiza
5. Kepada kakak dan adik adikku, M. Akbar Muliansyah Erza, Sha brina Afiifah Opelia dan Jihan Nur Afifah
6. Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
7. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Universitas Sriwijaya
8. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., M.Hum., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

9. Bapak Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
10. Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya ibu Prof. Dr. H.Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
11. Pembimbing tesis saya, bapak Dr. H. KN Sofyan Hasan, S.H., M.H. dan bapak Achmad Syarifudin, S.H., Sp.N.
12. Seluruh Keluarga Besar Tercinta saya yang telah mensupport saya dari awal perkuliahan
13. Sahabat seperjuangan Magister Kenotariatan saya, Desi, Nauli, Sonia, Indah, Dita, Namira, Galyn, Tiara yang telah menemani dan berjuang Bersama serta membantu selama masa perkuliahan.
14. Kantor Notaris Rico Andriansyah S.H., M.Kn karena telah bersedia memberikan informasi sebagai narasumber dan memberikan waktu serta ilmu yang telah diberikan.
15. Kepada diri sendiri terima kasih banyak

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINIL TESIS	iv
KATA PENGANTAR	v
MOTO DAN PERSEMBAHAN	vi
UCAPAN TERIMAKASIH	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xxl
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	13
1. Tujuan Penelitian	13
2. Manfaat Penelitian	13
D. Kerangka Teori	14
1. <i>Grand Theory</i>	15
2. <i>Middle Range Theory</i>	16
3. <i>Applied Theory</i>	19
E. Definisi Konseptual	22
F. Metode Penelitian	23
1. Jenis Penelitian	24
2. Pendekatan Penelitian	25
3. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum	26
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	27
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum	28
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian	29
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	30
BAB II TINJAUAN TENTANG NOTARIS, PPAT, HAK ATAS TANAH, SERTIPIKAT DAN HIBAH	31
A. TINJAUAN TENTANG NOTARIS	31
1. Pengertian tentang Notaris	31
2. Pengertian tentang peran Notaris	36
a. Dasar hukum Notaris	37
b. Kewenangan Notaris	37
c. Kode etik Notaris	42
d. Pertanggungjawaban Notaris	44
e. Larangan Notaris	45
B. TINJAUAN TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH	46
C. TINJAUAN TENTANG HAK ATAS TANAH	50

1. Pengertian tentang hak atas tanah.....	50
2. Macam-macam hak atas tanah	52
D. TINJAUAN TENTANG SERTIPIKAT	55
1. Pengertian tentang sertipikat.....	55
2. Macam-macam sertipikat	57
E. TINJAUAN TENTANG HIBAH.....	57
BAB III PEMBAHASAN.....	68
A. PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT	68
1. Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat.....	68
2. Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat	88
B. PENEGAKAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH BELUM BERSERTIPIKAT NAMUN TELAH DIHIBAHKAN KEPADA ANAK	91
1. Penegakan Hukum Terhadap Tanah.....	91
2. Peraturan Yang Mengatur Tentang Hibah.....	94
BAB IV PENUTUP.....	105
A. KESIMPULAN	105
B. SARAN	106
DAFTAR PUSTAKA	107

ABSTRAK

Pengalihan hak atas tanah yang belum bersertipikat merupakan masalah penting dalam hukum pertanahan, terutama terkait dengan hibah tanah. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa prosedur administrasi yang benar harus dipenuhi dalam proses pengalihan hak tanah. Isu utama dalam tesis ini adalah peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta perjanjian hak atas tanah yang belum bersertipikat yang telah dihibahkan kepada anak, serta bagaimana penegakan hukum terkait hal tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis peran Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta hibah tanah yang belum bersertipikat dan memahami penegakan hukum terkait hibah tanah kepada anak.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif, yaitu dengan menganalisis doktrin dan asas hukum yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran Notaris dan PPAT sangat penting untuk memastikan prosedur hukum yang benar sehingga akta hibah yang disusun sah dan dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum. Selain itu, tanah yang belum bersertipikat yang telah dihibahkan perlu segera disertifikasi agar memperoleh kekuatan hukum yang sah. Tanah yang belum bersertipikat memiliki potensi besar untuk menjadi objek sengketa dan klaim pihak ketiga, oleh karena itu, penting untuk melakukan sertifikasi agar hak atas tanah tersebut diakui secara resmi dan terlindungi oleh hukum.

Kata Kunci : Hak atas tanah yang belum bersertipikat, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pembimbing Utama,



Dr. KN Sofyan Hasan, S.H., M.H.

Pembimbing Kedua,



Achmad Syarifudin, S.H., Sp.N.

Mengetahui,

Koordinator Program Magister Kenotariatan



**Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP 198109272008012013**

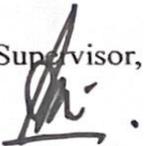
ABSTRACT

The transfer of rights to uncertified land is an important issue in land law, especially related to land grants. The Basic Agrarian Law stipulates that correct administrative procedures must be met in the process of transferring land rights. The main issue in this thesis is the role of Notaries and Land Deed Officials (PPAT) in making deeds of agreements for rights to uncertified land that have been granted to children, and how the law is enforced related to this. The purpose of this study is to analyze the role of Notaries and PPATs in making deeds of uncertified land grants and to understand the law enforcement related to land grants to children.

The method used in this study is normative, namely by analyzing the applicable legal doctrines and principles. The results of the study indicate that the role of Notaries and PPATs is very important to ensure correct legal procedures so that the deed of grant that is prepared is valid and can be accounted for before the law. In addition, uncertified land that has been granted needs to be certified immediately in order to obtain valid legal force. Uncertified land has great potential to become the object of disputes and claims by third parties, therefore, it is important to carry out certification so that the rights to the land are officially recognized and protected by law.

Keywords: Rights to uncertified land, Notary/Land Deed Official (PPAT)

Main Supervisor,



Dr. KN Sofyan Hasan, S.H., M.H.

Second Supervisor,



Achmad Syarifudin, S.H., Sp.N.

Acknowledged,

Coordinator of the Notary Masters Program



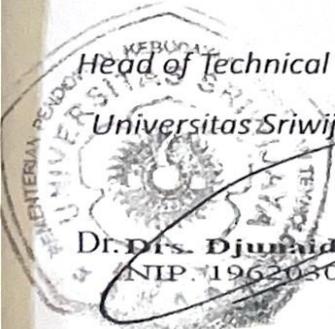
Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.

NIP 198109272008012013

Head of Technical Implementation Unit for Language

Universitas Sriwijaya

Dr. Drs. Djumaidi, M.SLS
NIP. 196203021988031004



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Maka makna permukaan bumi sebagai besar merupakan bagian dari tanah yang dapat dihaki setiap orang atau badan hukum.¹ Hak atas tanah adalah hak atas sebagian atau tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang kali lebar yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.²

Berlakunya UUPA dengan melakukan pendaftaran hak atas tanah yang dimiliki setiap orang. Pendaftaran tanah yaitu merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah ini merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah.³ Pendaftaran tanah merupakan kegiatan pemerintah secara teratur dan terus menerus yang dilakukan untuk memberikan kejelasan yang sah dibidang pertanahan dengan diberikan bukti kepemilikan dan

¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Sinar Grafika: Jakarta), Cetakan Kedua, 2008, Hlm 3

² Moch Iqbal, dkk, "*Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Secara Lisan*", Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 5 No. 2, Agustus 2023, Hlm 55-56

³ Supriadi, *Op.Cit*, Hlm 152

pemeliharaan tanah sebagai Tanda bukti kepemilikan hak atas tanah disebut dengan sertipikat.⁴

Menurut Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang hak pengeloan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah, sertipikat diartikan sebagai bukti formal yang sah atas hak atas tanah yang didaftarkan. Sertipikat ini diberikan oleh negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah tanah tersebut didaftarkan dalam sistem pendaftaran tanah. sertipikat memiliki fungsi penting untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, serta sebagai alat bukti yang sah dan kuat dalam hal peralihan hak atau klaim terhadap tanah. Serta dibuatkan akta pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Dalam hal ini PPAT merupakan pejabat umum yang dapat ditunjuk khusus oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pejabat umum yang mengkonstatir suatu perjanjian dengan objek tanah kedalam suatu akta notarial.⁵

Pemilik hak atas tanah harus segera mendaftarkan tanahnya sebagai suatu upaya untuk mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari. Peralihan hak atas tanah dapat beralih dengan cara pewarisan dan dengan pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan aagar

⁴ Septiana Runingtiyas Ayu Pertiwi, Luluk Lusiati Cahyarini, “*Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt.Dps)*”, Vol 16 No. 1, 2023, Hlm 37

⁵ Supriadi, *Op.Cit*, Hlm. 171

mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertipikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian Hukum atas hak-hak atas tanah.

Proses pendaftaran hak atas tanah akan di muat dalam Sertipikat sebagai hasil akhir, dalam sertipikat tanah tersebut berisi data fisik keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila di anggap perlu dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang di daftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain,serta beban-beban yang ada di atasnya),⁶Pewarisan berupa hak atas tanah harus memperhatikan beberapa peraturan yang berlaku.

Adapun yang harus diperhatikan yaitu ketentuan tentang pendaftaran tanah yang berkaitan dengan waris yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah, menyatakan bahwa Dalam hal peralihan hak atas tanah akibat warisan, ahli waris harus mendaftarkan peralihan hak tersebut di kantor pertanahan setempat dengan menyerahkan dokumen yang relevan, seperti surat

⁶ Arfian Nanda Yogi Pratama, Pujiono, Irma Cahyaningtyas, 2019, "Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembatalan Sertipikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan", Jurnal NOTARIUS, Vol. 12, No. 1, Hlm 148

keterangan waris dan akta kematian dari pewaris. Dalam konteks hukum Indonesia, terdapat perbedaan pengertian antara "anak di bawah umur" dan "anak cukup umur" yang diatur dalam beberapa perundang-undangan yaitu sebagai Berikut:

1. Anak di Bawah Umur

Anak di bawah umur biasanya merujuk pada seseorang yang belum mencapai usia 18 tahun, yang merupakan batas usia dewasa menurut Undang-undang Republik Indonesia. Hal ini diatur dalam:

- Undang-undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak (yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 35 Tahun 2014), menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan anak adalah seseorang yang belum berusia 18 tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.
- Pasal 1 angka 1 UU Perlindungan Anak menyebutkan bahwa anak adalah setiap orang yang berusia di bawah 18 tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.

2. Anak Cukup Umur

"Anak cukup umur" mengacu pada seseorang yang telah mencapai usia 18 tahun dan dapat dianggap sebagai individu yang memiliki kedewasaan hukum untuk membuat keputusan atau bertanggung jawab atas tindakannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan hukum Indonesia yang mendefinisikan kedewasaan atau usia dewasa pada umumnya.

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur bahwa seseorang dianggap cukup umur dan dapat dianggap dewasa secara hukum pada usia 21 tahun, meskipun sejak Undang-undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak, anak dianggap cukup umur pada usia 18 tahun untuk berbagai hak dan kewajiban, seperti hak untuk menikah dan memilih pekerjaan.

Namun, meskipun seseorang dianggap dewasa pada usia 18 tahun menurut Undang-undang tertentu (misalnya dalam UU Perlindungan Anak), dalam konteks lain, seperti pernikahan, seseorang bisa menikah pada usia 19 tahun jika sudah mencapai usia tersebut.

Hibah adalah pemberian dari seseorang dengan pengalihan hak milik atas hartanya yang jelas, yang ada semasa hidupnya, kepada orang lain. Apabila di dalamnya disyaratkan adanya pengganti yang jelas, maka ia dinamakan jual beli.⁷ Menurut kompilasi hukum Islam, hibah merupakan pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.

Adapun syarat syarat hibah yaitu:

1. Syarat orang yang menghibahkan:

- 1) Orang yang cakap bertindak hukum; baliq, berakal dan cerdas

⁷ Syaikh Muhammad, *Panduan Wakaf, Hibah Dan Wasiat*, (Pustaka Imam Asy-Syafi'i ; Jakarta), 2008, Hlm 105

- 2) Pemilik apa yang dihibahkan,
- 3) Bukan orang yang dibatasi haknya karena suatu hal,
- 4) Tidak ada paksaan, dan

Dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya $\frac{1}{3}$ harta bendanya kepada orang lain atau lembaga dihadapan 2 (dua) orang saksi untuk dimiliki.⁸

2. Syarat harta yang dihibahkan

- 1) Benar benar ada,
- 2) Harta yang bernilai,
- 3) Dapat dimiliki zatnya, yakni apa yang biasanya dimiliki, diterima peredarannya dan kepemilikannya dapat berpindah tangan,
- 4) Tidak berhubungan dengan tempat milik penghibah dan wajib dipisahkan dan diserahkan kepada yang diberi hibah sehingga menjadi milik baginya, dan
- 5) Yang dikhususkan, yakni yang dihibahkan itu bukan untuk umum.

Adapun syarat penerima hibah, yaitu orang yang bertindak sebagai penerima hibah harus benar benar sudah ada. Sehingga bayi di dalam kandungan tidak diperkenankan menerima hibah. Sebagai penerima hibah ia tidak dipersyaratkan harus sudah

⁸ Mardani, *Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*, (Jakarta:Rajawali Pers) Cetakan 1, 2014, Hlm 129.

dewasa atau berakal sehat.⁹ Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata memuat substansi hukum penghibahan yang terdiri dari 4 bagian pada Pasal 1666-1693. Bagian-bagian tersebut yaitu:

- 1) Pada bagian pertama memuat ketentuan-ketentuan umum yang terdiri dari pengertian tentang penghibahan, penghibahan yang dilakukan oleh orang hidup, barang penghibahan, sahnyanya penghibahan dan syarat-syarat penghibah,
- 2) Pada bagian kedua memuat tentang kemampuan untuk memberikan dan menerima hibah yang berisi tentang orang-orang yang berhak memberikan dan menerima hibah,
- 3) Bagian ketiga memuat cara menghibahkan sesuatu yang berisi tentang pembuatan akta hibah pada Notaris, hibah kepada wanita dan kepada anak-anak dibawah umur, dan
- 4) Bagian keempat memuat tentang pencabutan dan pembatalan hibah yang berisi tentang syarat-syarat pencabutan dan pembatalan suatu hibah.¹⁰

Dampak yang timbul akibat pembatalan hibah adalah munculnya potensi perselisihan hukum antara pemberi hibah dan

⁹ *Ibid*, Hlm 130

¹⁰ Susino, "Tinjauan Yuridis Normatif Pemberian Hibah Dan Akibat Hukum Pembatalan Suatu Hibah Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Jurnal Independent, Vol.5 Nol, 2017, Hlm 20

penerima hibah. Penerima hibah mungkin memiliki pandangan berbeda terkait pembatalan ini dan dapat memperjuangkan haknya melalui proses hukum di pengadilan. Hal ini berpotensi menghasilkan proses hukum yang rumit, memakan waktu, dan berbiaya tinggi. Tidak hanya itu, ada juga risiko kehilangan aset yang harus diperhatikan. Setelah hibah dibatalkan dan aset dikembalikan kepada pemberi hibah, penerima hibah berisiko kehilangan hak kepemilikan dan manfaat atas aset tersebut.¹¹

Dengan ini kedudukan hak atas tanah yang telah dihibahkan menjadi pertanyaan besar apakah dengan menggunakan alas hak yang di tetapkan pejabat setempat akan kuat dimata hukum, atau akan menjadi timbulnya masalah di suatu hari apabila tanah tersebut belum juga didaftarkan dan belum besertipikat. Dengan mengetahui hal tersebut maka Notaris dan PPAT juga berperan penting dalam pembuatan akta.

Notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang oleh negara untuk membuat akta otentik, yaitu akta yang memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dijadikan bukti yang kuat di pengadilan. Notaris juga bertugas untuk memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat, terutama dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan perjanjian, warisan, hibah, dan dokumen lainnya yang memerlukan pengesahan hukum. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-

¹¹ Zulkarnain, dkk, "*Pembatalan Hibah dalam Hukum Islam dan Perdata Indonesia dalam Teori Perikatan*" Indonesian Journal of Humanities and Social Sciences, Vol 4 Issue 2 Juli 2023, Hlm 271

Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang mengatur tentang kewenangan dan tugas seorang Notaris.

Tugas dan Wewenang:

- 1) Membuat akta otentik atas permintaan pihak yang bersangkutan, seperti perjanjian jual beli, hibah, warisan, dan lain-lain.
- 2) Memberikan nasihat hukum kepada para pihak terkait dengan perjanjian yang akan dibuat.
- 3) Menyimpan dan mencatat akta yang dibuat dalam buku protokol.
- 4) Membantu pembuatan dokumen untuk transaksi hukum yang sah.
- 5) Berperan dalam pembuatan akta otentik yang berkaitan dengan berbagai jenis perjanjian, tidak hanya terbatas pada tanah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, peranan Notaris dalam pengalihan hak atas tanah melalui hibah sangat penting. Notaris berfungsi untuk menyusun akta hibah yang sah dan otentik, memberikan nasihat hukum kepada para pihak, serta memastikan bahwa transaksi yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Setelah hibah dilakukan, Notaris juga berperan dalam membantu proses sertifikasi tanah untuk memastikan bahwa hak atas tanah tersebut tercatat secara sah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Notaris diberikan kewenangan berdasarkan undang-undang, bahwa Notaris merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian/diamanatkan khusus pengetahuan luas serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum, utamanya tugas Notaris adalah mengatur

secara tertulis, otentik dan berkekuatan hukum antara para pihak yang melakukannya secara mufakat untuk meminta jasa Notaris. Sehingga tidak jarang berbagai hal dalam peraturan perundang-undangan mewajibkan perbuatan hukum tertentu dibuat dalam akta otentik, seperti pendirian perseroan terbatas, koperasi, akta jaminan fidusia dan sebagainya disamping akta tersebut dibuat atas permintaan para pihak berbeda halnya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik terkait dengan peralihan hak atas tanah atau benda yang terdaftar, seperti jual beli, hibah, warisan, atau perjanjian lainnya yang berkaitan dengan tanah. PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan hukum dan tercatat dalam sistem pendaftaran tanah.

Tugas dan Wewenang:

- 1) PPAT memiliki kewenangan khusus terkait dengan pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan memastikan bahwa peralihan hak tersebut tercatat secara resmi oleh BPN.
- 2) Membuat akta otentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, warisan, dan lainnya.
- 3) Mengurus pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan pengakuan sah.
- 4) Memberikan pengesahan atas dokumen transaksi yang berkaitan dengan tanah, serta memastikan transaksi tersebut sah sesuai dengan ketentuan hukum.

Dasar Hukum:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- 2) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012 tentang PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia.¹² PPAT merupakan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah dan/atau akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, dimana bentuk aktanya telah ditetapkan, serta akta tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang letaknya dalam daerah kerja PPAT masing-masing.¹³ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjelaskan bahwa tugas utama PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Untuk menjalankan proses pendaftaran tersebut,

¹² H. Salim, HS., Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 85.

¹³ *Ibid*, hlm 86.

PPAT diwajibkan untuk membuat akta yang menjadi bukti pelaksanaan suatu perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sesuai dengan kewenangan yang diatur dalam definisi PPAT pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PP RI Nomor 24 Tahun 2016.

Keduanya adalah pejabat yang berperan penting dalam memastikan legalitas transaksi hukum di Indonesia, dengan tugas dan wewenang yang berbeda sesuai dengan jenis transaksi yang dilakukan. Banyaknya sengketa yang terjadi akibat belum didaftarkannya hak atas kepemilikan tanah, dengan adanya hal ini bisa menyebabkan terjadinya permasalahan antar keluarga, Maka dalam hal ini peralihan hak atas tanah melalui proses hibah ini harus mendapatkan kepastian hukum, maka dalam pembuatannya harus memenuhi syarat-syarat suatu akta agar dapat disebut sebagai akta autentik.¹⁴

Berdasarkan penjelasan dan uraian di atas untuk menjawab persoalan hukum tersebut perlunya penelitian hukum dengan judul penelitian: **KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH BELUM BERSERTIPIKAT YANG TELAH DIHIBAHKAN KEPADA ANAK.**

¹⁴ Gansar Prasetyo, "Akta Perikatan Hibah dan Akta Kuasa Hibah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia", Vol. 3 No 1, Mei 2023, Hlm 44

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang menjadi pokok permasalahan yang diangkat oleh penulis berdasarkan latar belakang tersebut di atas, sebagai berikut:

1. Bagaimana Peran Notaris & PPAT dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hak Atas Tanah Belum Bersertipikat?
2. Bagaimana penegakan hukum Hak Atas Tanah Belum Bersertipikat yang telah dihibahkan kepada anak?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai penulis dari permasalahan tersebut di atas, sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis secara mendalam Peran Notaris & PPAT dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hak Atas Tanah Belum Bersertipikat.
- 2) Untuk menganalisis bagaimana penegakan hukum Hak Atas Tanah Belum Bersertipikat yang telah dihibahkan kepada anak.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat atau kegunaan penelitian adalah hasil atau temuan yang akan disumbangkan dari penelitian. Bertujuan agar kegunaan penelitian dapat berupa manfaat teoritis yang dialokasikan untuk kepentingan pengembangan ilmu hukum, sedangkan manfaat praktis diorientasikan untuk kepentingan

praktik hukum (penyusunan kebijakan, penegakan hukum dan sebagainya).

a. Manfaat Teoritis

- 1) Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam ilmu hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan.
- 2) Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi kepentingan yang sifatnya akademis.
- 3) Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pentingnya peran dan tanggung jawab Notaris dalam perlindungan hukum terkait perjanjian hibah atas tanah tersebut.

b. Manfaat Praktis

Hasil dari suatu penelitian ini semoga menjadi bermanfaat bagi banyak pihak atau instansi terkait dalam menegakan hukum, penelitian ini juga bermanfaat bagi para Notaris sehingga dapat memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak yang hendak membuat sertipikat tanah, Akta hibah serta akta pergoperan hak.

D. Kerangka Teori

Suatu penelitian pada dasarnya di dalam ilmu hukum dapat diuraikan menjadi 3 (tiga) teori yaitu *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*. Adapun teori-teori yang

digunakan untuk menjawab pada permasalahan hukum yang ada sesuai dengan rumusan masalah diatas yaitu sebagai berikut:

1. *Grand Theory*

Penelitian tesis ini menggunakan Teori Kepastian Hukum yaitu menurut Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa dalam pergaulan manusia di dalam hubungan bermasyarakat untuk mencapai ketertiban harus dilandaskan dengan adanya kepastian, karena manusia tidak mungkin dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban. Indonesia adalah Negara hukum, demikian ketentuan menurut Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu pada Pasal 1 ayat (3) yang mengandung artian yang bermakna bahwa dalam penegakan hukum terdapat 3 (tiga) unsur yang harus diperhatikan, yaitu : kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan.

Dengan adanya kepastian hukum, bahwa masyarakat akan mengetahui kejelasan pada hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-undang akan jelas pula dalam penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya,

subjeknya, dan objeknya serta ancaman hukumannya.¹⁵ Dengan teori kepastian hukum ini dapat digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai peran dan tanggung jawab Notaris yang memberikan kepastian hukum kepada para pihak dalam kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang belum bersertipikat namun telah dihibahkan kepada anak.

2. *Middle Range Theory*

Dalam penelitian tesis ini *Middle Range Theory* yang digunakan:

a Teori Kewenangan

Sebagaimana kewenangan berkaitan dengan kekuasaan. Akan tetapi pada penelitian ini akan membahas mengenai kewenangan Notaris dalam menjalankan jabatannya terutama dalam membuat akta. Pengertian kewenangan dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan sama dengan wewenang, yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Hassan Shadhily menerjemahkan wewenang (authority) sebagai hak atau kekuasaan memberikan perintah atau bertindak untuk mempengaruhi tindakan orang lain, agar sesuatu dilakukan sesuai dengan yang diinginkan.

Notaris mendapatkan kewenangan berdasarkan

¹⁵ Munir Fuady, "*Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*", (Jakarta :Kencana), 2003, Hlm 41

peraturan yang berlaku. Hal ini disebut sebagai kewenangan atribusi. Kewenangan atribusi biasa dilakukan untuk melengkapi organ pemerintahan yaitu dengan kewenangan para pembuat kebijakan melalui atribusi. Bahwa pemerintah memberikan organ kekuasaan dan kewenangannya pada organ yang sudah ada atau organ yang akan dibentuk kemudian. Kewenangan atribusi dapat dilakukan berdasarkan pembentukan Undang-undang dalam hal ini Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

b. Teori Penegakan Hukum

Teori yang basis bekerjanya hukum adalah masyarakat, maka hukum akan dipengaruhi oleh faktor-faktor atau kekuatan sosial mulai dari tahap pembuatan sampai dengan pemberlakuan. Kekuatan sosial akan berusaha masuk dalam setiap proses legislasi secara efektif dan efisien. Peraturan dikeluarkan sesuai dengan keinginan, tetapi efek dari peraturan tersebut tergantung dari kekuatan sosial seperti budaya hukumnya baik, maka hukum akan bekerja dengan baik pula, tetapi sebaliknya apabila kekuatannya berkurang atau tidak ada maka hukum tidak akan bisa berjalan. Karena masyarakat sebagai basis bekerjanya hukum. Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi kenyataan.

Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal.¹⁶

Menurut Soerjono Soekanto, penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaidah-kaidah/pandangan nilai yang mantap dan mengejewantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Penegakan hukum secara konkret adalah berlakunya hukum positif dalam praktik sebagaimana seharusnya patut dipatuhi. Oleh karena itu, memberikan keadilan dalam suatu perkara berarti memutuskan hukum *in concreto* dalam mempertahankan dan menjamin di taatinya hukum materiil dengan menggunakan cara procedural yang ditetapkan oleh hukum formal.¹⁷

Penegakan hukum dibedakan menjadi dua, yaitu:¹⁸

1. Ditinjau dari sudut subyeknya:

Dalam arti luas, proses penegakkan hukum melibatkan semua subjek hukum dalam setiap hubungan hukum. Siapa saja yang menjalankan aturan normative atau melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dengan mendasarkan diri pada norma aturan hukum yang berlaku, berarti dia menjalankan atau menegakkan aturan hukum.

¹⁶ Dellyana, Shant. 1988, *Konsep Penegakan Hukum*. Yogyakarta: Liberty Hlm 32

¹⁷ *Ibid* hlm 33

¹⁸ *Ibid* hlm 34

Dalam arti sempit, penegakkan hukum hanya diartikan sebagai upaya aparaturnya penegakan hukum tertentu untuk menjamin dan memastikan bahwa suatu aturan hukum berjalan sebagaimana seharusnya.

2. Ditinjau dari sudut obyeknya, yaitu dari segi hukumnya:

Dalam arti luas, penegakkan hukum yang mencakup pada nilai-nilai keadilan yang di dalamnya terkandung bunyi aturan formal maupun nilai-nilai keadilan yang ada dalam bermasyarakat.

Dalam arti sempit, penegakkan hukum itu hanya menyangkut penegakkan peraturan yang formal dan tertulis.

Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi kenyataan. Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal.¹⁹

3. *Applied Theory*

Pada penelitian ini *Applied Theory* yang digunakan Teori Penyelesaian Sengketa merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut. Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan teori tentang penyelesaian sengketa.

¹⁹*Ibid* hlm 37

Ada 5 (lima), yaitu: (Pruitt. Dean G & Z. Rubin, 2004).

- a. *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya.
- b. *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan.
- c. *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak.
- d. *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.
- e. *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Penyelesaian permasalahan tanah dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau non-litigasi:

1. Litigasi

Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi dilakukan di pengadilan. Litigasi merupakan sarana akhir setelah alternatif penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil. Dalam proses litigasi, para pihak saling berlawanan satu sama lain.

2. Non-litigasi

Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi dilakukan di luar pengadilan, juga dikenal dengan Penyelesaian Sengketa Alternatif. Penyelesaian sengketa non-litigasi dapat dilakukan

melalui proses mediasi, negoisasi, arbitrase, atau Alternative Dispute Resolution (ADR).

Penyelesaian sengketa non-litigasi memiliki berbagai keuntungan, seperti: Penyelesaian yang bersifat informal, menyelesaikan sengketa adalah pihak sendiri, Jangka waktu penyelesaian yang singkat, biaya ringan, Aturan pembuktian tidak perlu.

Teori Penyelesaian Sengketa juga dinamakan dengan Teori Konflik. Konflik dalam kamus bahasa Indonesia adalah percekocokan, perselisihan dan pertentangan. Konflik adalah perbedaan pendapat dan perselisihan paham antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan dalam keadaan yang sama. Pengertian Konflik itu sendiri dirumuskan oleh Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin bahwa, konflik adalah persepsi mengenai perbedaan kepentingan (*perceived divergence of interest*), atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak- pihak yang berkonflik tidak dicapai secara simultan (secara serentak).

Pruitt dan Rubin merumuskan konflik sebagai perbedaan kepentingan atau tidak dicapainya kesepakatan para pihak. Maksud Perbedaan kepentingan adalah berlainannya keperluan atau kebutuhan masing-masing pihak. Sengketa merupakan bagian dari kehidupan sosial, akan selalu hadir seiring dengan keberadaan manusia dalam menjalankan aktivitasnya yang selalu bersentuhan dengan sesamanya secara individu maupun kelompok. Kovach mendefinisikan konflik sebagai suatu

perjuangan mental dan spiritual manusia yang menyangkut perbedaan berbagai prinsip, pernyataan dan argumen yang berlawanan.

E. Definisi Konseptual

Definisi konseptual penting dirumuskan dalam penulisan penelitian ini agar tidak ada kesalah pahaman dalam mengartikan maksud penulisan ini. Konseptual ini merupakan alat yang dipakai oleh hukum disamping yang lainnya, seperti asas dan standar. Oleh karena itu kebutuhan untuk membentuk konseptual merupakan salah satu dari hal-hal yang dirasa penting dalam hukum. Konseptual merupakan suatu konstruksi mental yang dihasilkan oleh suatu proses yang berjalan dalam pikiran penelitian untuk keperluan analisis. Oleh karena itu untuk menjawab semua permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, untuk memperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, antara lain:

- a. Notaris adalah Pejabat umum satu-satunya yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik.²⁰

²⁰ Pasal 1 ayat (1) Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan land titles registrar, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia.²¹
- c. Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²²
- d. Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.²³

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara utama yang digunakan peneliti untuk mencapai tujuan dan menentukan jawaban atas masalah yang diajukan.²⁴ Apabila dalam metode penelitian ini merupakan suatu cara atau prosedur untuk memperoleh pemecahan terhadap permasalahan yang sedang dihadapi. Metode penelitian mencakup alat dan prosedur penelitian.

²¹ H. Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, Hlm 85

²² Pasal 2 Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

²³ Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1666

²⁴ Sukandarrumidi, *Metodologi Penelitian: Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2006, Hlm 112

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Jenis Penelitian

Penulisan ini menggunakan metode penelitian yang bersifat Normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan dan data wawancara.²⁵ Dalam penelitian ini untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta sosial, sebab ilmu hukum normatif tidak mengenal data atau fakta sosial yang dikenal hanya bahan hukum, jadi untuk menjelaskan hukum atau untuk mencari makna dan memberi nilai akan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langka normatif.²⁶

Penelitian hukum normatif yang tertulis dikaji pula dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur atau komposisi, konsistensi, penjelasan umum serta penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikatkan suatu undang- undang serta bahasa yang digunakan ialah bahasa hukum. Dalam penelitian hukum yang normatif biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu buku-buku, peraturan perundang-undangan, teori- teori hukum, dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.²⁷

²⁵ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, Hlm 24

²⁶ *Ibid*, Hlm 87

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, Hlm 25

Dalam penelitian ini yang mengutamakan data sekunder dan bersifat deskriptif-analitis yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan atau menggambarkan gejala-gejala hukum yang lengkap seperti apa adanya, dan kemudian menganalisisnya.²⁸

2. Pendekatan Penelitian

Dikarenakan jenis penelitian yang dilakukan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum Normatif, maka pendekatan yang dilakukan adalah:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini pada dasarnya dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan ini merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai acuan dasar dalam melakukan penelitian.²⁹

b. Pendekatan Sosilogis.

Pendekatan sosiologis merupakan pendekatan yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan tentang bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat melalui faktor yang dapat mempengaruhi pelaksanaan hukum

²⁸ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 2008, Hlm 39

²⁹ Irwansyah dan Ahsan Yunus, *Penelitian Hukum Normatif Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021, Hlm 133

dalam masyarakat.³⁰

c. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual ini menelaah dari pandangan-pandangan dan doktrin tersebut, maka akan ditemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Data dalam penelitian ini menggunakan sumber data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian ini yang sering disebut sebagai bahan hukum.

Penelitian terhadap data sekunder dibidang hukum dipilih sebagai teknik pengumpulan data, berupa data-data dalam:

1) Bahan hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat di Indonesia, dan terdiri dari:

- a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer);
- b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Atas Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan

³⁰ Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti Hlm 53

Notaris (UUJN)

d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan tentang penelitian ini antara lain buku-buku hasil penulisan, jurnal, makalah, artikel, surat kabar, internet yang terkait dengan objek penulisan ini.³¹

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, sepanjang memuat informasi yang relevan.³²

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam studi pustaka dimana pengumpulan bahan hukum dapat memanfaatkan indeks-indeks hukum (indeks perundang-undangan. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan meliputi sumber primer yang terdiri dari pembuatan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan.³³ Sumber sekunder, meliputi

³¹ Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Hlm 32

³² *Ibid*

³³ Hartiwingsih, Lego Karjoko dan Soehartono, 2019, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Terbuka, Banten, 2019, Hlm. 19

buku- buku teks, kamus-kamus hukum, dan jurnal-jurnal hukum sumber tersier terdiri dari kamus-kamus hukum, ensiklopedia, indeks kumulatif, data wawancara dan sebagainya.³⁴

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Setelah memperoleh bahan-bahan hukum dari hasil penelitian kepustakaan, maka dilakukan pengolahan yang dilakukan dengan membagi berdasarkan aturan hukum sehingga dapat memperoleh kesimpulan.

Bahan-bahan hukum diolah dengan tahapan sebagaimana dijelaskan oleh *Van Hoecke* yang dikutip dari Bernar Arief Sidharta, yaitu menstrukturkan, mendeskripsikan dan mensistematiskan bahan-bahan hukum, yang dilakukan dengan tiga tataran, yaitu:³⁵

- a. Tataran Teknis, yaitu menghimpun, menata dan memaparkan peraturan hukum berdasarkan hirarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertata dalam suatu hukum yang koheren;
- b. Tataran Teleologis, yaitu mensistematiskan peraturan hukum berdasarkan substansi hukum dengan cara memikirkan menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologis sehingga sistmenya menjadi lebih jelas

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, Hlm. 101

³⁵ Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007, Hlm

dan berkembang, dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasi;

- c. Tataran Sistematis Eksternal, yaitu mensistematisasi hukum dalam rangka mengintergritaskan dalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat, sehingga dapat menafsir ulang pengertian yang ada dan pembentukan pengertian baru, dengan menerapkan metode *interdipliner* atau *transdisipliner*.

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Analisis bahan penelitian pada hakikatnya tergantung pada jenis bahan penelitiannya, untuk penelitian hukum normatif yang mana hanya menggunakan bahan penelitian sekunder, maka untuk menganalisis bahan hukum yang didapat tidak bisa lepas dari berbagai penafsiran yang telah terlebih dahulu dikenal dalam ilmu hukum. Suatu analisis yuridis normatif pada dasarnya menekankan pada penggunaan metode deduktif sebagai pegangan utama, serta metode induktif sebagai tata kerja penunjang.

Tahapan-tahapan analisis yuridis normatif meliputi:

- a) Perumusan asas-asas hukum
- b) Perumusan pengertian-pengertian hukum
- c) Pembentukan standar-standar hukum dan Perumusan kaidah-

kaidah hukum.³⁶

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan merupakan suatu cara untuk menarik kesimpulan dari data yang didapatkan dalam penelitian. Dalam penelitian ini teknik penarikan kesimpulan yang dipergunakan adalah secara deduktif. Metode deduktif dipergunakan dalam menarik kesimpulan dari data sekunder yakni dengan mengaitkan antara fakta yang ada dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses yang terjadi dalam penarikan kesimpulan secara deduktif adalah konkretisasi yakni merumuskan hal-hal yang bersifat umum menjadi hal-hal yang bersifat khusus.³⁷

³⁶ Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000, Hlm 29

³⁷ Amiruddin dan H. Zainal Asiki, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2014, Hlm 163

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Abdulkadir Muhammad, 2005, dikutip dalam : Munir Fuady, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, Bandung : Citra Aditya Bakti.

Abdulkadir Muhammad, 2006, *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Anke Dwi Saputro, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka.

Abuyazid Bustomi, 2020, “*Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*”, Vol 18 No 2.

Amiruddin dan H. Zainal Asiki, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta.

A.G.W. Van Melsen, 1992, *Ilmu Pengetahuan dan Tanggung Jawab Kita*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.

Anton M. Moeliono (Peny), 1991, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.

Arfian Nanda Yogi Pratama, Pujiono, Irma Cahyaningtyas, 2019, “*Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembatalan Sertipikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan*”, Jurnal NOTARIUS, Vol. 12, No. 1.

Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Setia, Bandung.

Bernard Arief Sidharta, 2000, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung.

- Boedi Harsono (b), 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Budi Untung, 2015, *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, CV.Andi Offset, Yogyakarta.
- Dellyana,Shant, 1988, *Konsep Penegakan Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Dermina Dalimunthe, Jurnal: *Comparisi Pengalihan Harta Hibah Menjadi Harta Warisan Perspektif Kompilasi Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Vol. 6 No. 1 Yurisprudencia.
- G.H.S Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Jakarta : Erlangga.
- Gansar Prasetyo, 2023, “*Akta Perikatan Hibah dan Akta Kuasa Hibah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia*”, Vol. 3 No 1.
- H. Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- H. Salim, HS. , 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung : Refika Aditama.
- Hartiwiningsih, Lego Karjoko dan Soehartono, 2019, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Terbuka, Banten.
- Herlien Budiono, 2007, *Notaris dan Kode Etiknya*, Upgrading & Refreshing Course Nasional Ikatan Notaris Indonesia, Medan.
- Irwansyah dan Ahsan Yunus, 2021, *Penelitian Hukum Normatif Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel* , Yogyakarta: Mirra Buana Media.

- I Made Dwiki Indra Sukma Budiarsa dan I Wayan Novy Purwanto, 2021, "*Keabsahan sertipikat Hak Milik Atas Tanah*", Notaris Jurnal Kertha Negara, Vol.9. No. 09.
- Ignatius Ridwan Widyadharma, 1994, *Hukum Profesi tentang Profesi Hukum*, Semarang : Ananta.
- J. Satrio, 1992, *Hukum Waris*, Bandung.
- James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Liliana Tedjosaputro, 2003, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Semarang : Aneka Ilmu.
- M. Taufiqur Rahman, 2009, Tesis "*Hibah dan Konsekuensi Hukum Terhadap Hak Waris Menurut Hukum Islam*". Universitas Airlangga.
- Mardani, 2013, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta:Kencana Prenada Group.
- Mardani, 2014, *Hukum kewarisan islam diindonesia*, (Jakarta:Rajawali Pers) cetakan 1.
- Maria Kezia, 2018, Tesis: *Tanggung Jawab Dan Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak*, Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
- Moch Iqbal, dkk, "*Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Secara Lisan*", Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 5 No. 2, Agustus 2023.
- Muhammad Azmi Khoirurrijal, et.al. *Keabsahan Tindakan Notaris Menahan sertipikat MilikKlien dalam Hal Terjadi Kurang Bayar Komisi Jasa Pengurusan Seripikat*

- Munir Fuady, "*Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*", (Jakarta : Kencana), 2003
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, Dan Di Masa Datang*, Jakarta : Gramedia Pustaka.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Septiana Runingtiyas Ayu Pertiwi, 2023, Luluk Lusiat Cahyarini, "*Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt.Dps)*", Vol 16 No. 1.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung : Mandar Maju.
- Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta.
- Soekanto Soerjono, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2008, *Mengenal Hukum*, Cet. Ke-IV, Liberty Yogyakarta.
- Sukandarrumidi, 2006, *Metodologi Penelitian: Petunjuk Praktis untuk Peneliti Pemula*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika: Jakarta, cetakan kedua.
- Susino, 2017, "*Tinjauan Yuridis Normatif Pemberian Hibah Dan Akibat Hukum Pembatalan Suatu Hibah Menurut Kompilasi Hukum Islam (Khi) Dan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata*", Jurnal Independent, Vol.5 No1.
- Syaikh Muhammad, 2008, *panduan wakaf, hibah dan wasiat*, (pustaka imam asy- syafi'I ; Jakarta).

Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat beberapa mata pelajaran dan serba-serbi praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.

U.H Sanjaya dan M.Y. Suprapton, 2017, Jurnal: "*Kedudukan Ahli Waris Penerima Hibah dari Orang Tua terhadap Ahli Waris Lainnya pada Proses Pembagian Waris*". Jurnal Yuridis, Vol. 4, No. 2.

Umar Haris Sanjaya dan Muhammad Yusuf Suprapton, 2017, Jurnal: "*Kedudukan Ahli Waris Yang Penerima Hibah Dari Orang Tua Terhadap Ahli Waris Lainnya Pada Proses Pembagian Waris*". Jurnal Yuridis, Vol. 4, No 2.

Urip Santoso, 2014, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta:Kencana) Cetakan ke4.

Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

Zainudin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Zulkarnain, dkk, 2023, "*Pembatalan Hibah dalam Hukum Islam dan Perdata Indonesia dalam Teori Perikatan*" Indonesian Journal of Humanities and Social Sciences, Vol 4 Issue.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

C. WAWANCARA

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Rico Andriansyah S.H., M.Kn