Al-Mizan (e-Journal)
ISSN 1907-0985, E-ISSN 2442-8256
Vol. 21, No. 1, 2025, h. 201-218 DOI: https://doi.org/10.30603/am.v21i1.6626

Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Akta Hibah di Desa Lelekaa, Kecamatan Wolasi, Kabupaten Konawe Selatan

Marlin[1], Marwan[2]
[1,2]Universitas Sulawesi Tenggara, Indonesia
email: marlinadvokat@gmail.com; kesrakonkep15@gmail.com

Penulis Korespondensi: marlinadvokat@gmail.com

Abstract: *This research aims to understand the settlement of disputes over the transfer of property rights to land without a grant deed and to identify the factors that inhibit efforts to resolve such conflicts. This research was conducted using normative-empirical research method using a statutory approach, a conceptual approach, and sociological enforcement. The results of this study show: (1) disputes generally occur because the granting of grants is done orally or only using ordinary letters without legal validity. The absence of a grant deed, as certified by the Official Certifier of Title Deeds (PPAT), renders the ownership status unclear, particularly after the grantor's death. This condition is exacerbated by the low legal awareness of the community and the lack of guidance from related officials; (2) factors inhibiting the settlement of land grant disputes in Lelekaa Village include the community's low understanding of the legality of grant deeds and legal procedures for the transfer of rights. The community tends to rely on oral or written statements without PPAT authorization, which are not legally valid. Other barriers include limited access to legal services, a lack of socialization from the Indonesian National Land Office (BPN) and PPAT, weak village supervision, and the passivity of officials in guiding residents. Irregular documentation and the absence of an ownership database complicate settlements, especially when multiple heirs or overlapping claims are involved.*

Keywords*: Dispute Resolution; Property Rights; Grant Deed*

Legal Review of Dispute Resolution Regarding Transfer of Land Ownership Rights Without Deed of Grant in Lelekaa Village, Wolasi Subdistrict, South Konawe Regency

Abstrak: *Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami penyelesaian sengketa terhadap peralihan hak milik atas tanah tanpa akta hibah dan memahami faktor penghambat dalam upaya penyelesaian sengketa terhadap peralihan hak milik atas tanah tanpa akta hibah. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian normatif-empiris dengan meggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan penegakan sosiologis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) sengketa umumnya terjadi karena pemberian hibah dilakukan secara lisan atau hanya menggunakan surat biasa tanpa kekuatan hukum yang sah. Ketiadaan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebabkan*

status kepemilikan menjadi tidak jelas, terutama setelah pemberi hibah meninggal dunia. Kondisi ini diperparah oleh rendahnya kesadaran hukum masyarakat serta kurangnya pembinaan dari aparat terkait; (2) faktor penghambat penyelesaian sengketa hibah tanah di Desa Lelekaa meliputi rendahnya pemahaman masyarakat tentang legalitas akta hibah dan prosedur hukum peralihan hak. Masyarakat cenderung mengandalkan pernyataan lisan atau tertulis tanpa pengesahan PPAT, yang tidak sah secara hukum. Hambatan lain mencakup terbatasnya akses layanan hukum, minimnya sosialisasi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN) dan PPAT, lemahnya pengawasan desa, serta sikap pasif aparat dalam membimbing warga. Ketidakteraturan dokumentasi dan ketiadaan database kepemilikan memperumit penyelesaian, terutama jika melibatkan banyak ahli waris atau klaim tumpang tindih.

Kata Kunci: *Penyelesaian Sengketa; Hak Milik; Akta Hibah*

A. Pendahuluan

Tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam kehidupan manusia karena selain menjadi tempat berpijak dan beraktivitas, tanah juga merupakan elemen esensial yang menopang eksistensi manusia dalam konteks sosial, ekonomi, budaya, dan spiritual. Sebagai ruang kehidupan, tanah tidak hanya mendukung keberlangsungan aktivitas sehari-hari, tetapi juga mengandung nilai simbolik yang tinggi, karena di atas tanah manusia dilahirkan, dibesarkan, bekerja, dan pada akhirnya dimakamkan. Oleh karena itu, tanah bukan sekadar benda mati, melainkan bagian integral dari keberadaan manusia yang menyatu dengan siklus kehidupan.

Selain aspek filosofis dan sosiologis, tanah juga berperan sebagai sumber daya ekonomi yang memiliki nilai kapital yang tinggi. Tanah mampu menghasilkan berbagai sumber daya alam seperti air, hasil pertanian, mineral, dan kayu, yang semuanya memberikan kontribusi signifikan bagi kesejahteraan manusia. Oleh karena itu, pemanfaatan tanah harus diatur secara bijaksana dan adil agar tidak hanya menjadi sumber keuntungan jangka pendek, tetapi juga menjaga kelestariannya untuk generasi mendatang. Kesadaran akan nilai strategis ini menjadi landasan penting dalam pengaturan penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh negara.[1]

[1]Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*: *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2007).

Prinsip penguasaan tanah oleh negara dalam konteks hukum nasional ditegaskan secara tegas dalam ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) bahwa;

> "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."[2]

Berdasarkan norma hukum ini mengandung makna bahwa negara memiliki fungsi sebagai pemegang otoritas tertinggi dalam mengatur dan mengelola tanah untuk kepentingan umum, bukan sebagai pemilik, melainkan sebagai penguasa yang bertanggung jawab secara konstitusional. Sangsun mengemukan hak menguasai dari negara tersebut memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk mengatur peruntukan dan penggunaan tanah, menjamin keberlanjutan pemanfaatannya, serta mengatur hubungan hukum antara masyarakat dengan sumber daya agraria. Negara juga memiliki wewenang dalam menetapkan kebijakan pertanahan, termasuk pemberian hak atas tanah dan pengaturan hukum terkait dengan perbuatan hukum yang melibatkan tanah dan sumber daya terkait. Tujuannya adalah memastikan adanya keteraturan, keadilan, dan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah nasional.[3]

Untuk mewujudkan prinsip penguasaan oleh negara sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) sebagai payung hukum utama yang mengatur kebijakan agraria di Indonesia. UUPA menetapkan jenis-jenis hak atas tanah, termasuk di antaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, serta hak-hak lain yang akan ditentukan lebih lanjut.[4] Ketentuan ini mencerminkan adanya rekonstruksi hukum agraria nasional yang bertujuan menata kembali pengelolaan sumber daya alam secara adil dan merata berdasarkan nilai-nilai keadilan sosial.

---

[2]Republik Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, pasal 33 ayat (3).

[3]Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Pengurusan Sertifikat Tanah* (Jakarta: Visimedia, 2007).

[4]Republik Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, pasal 16 ayat (1).

Melalui UUPA disebutkan berbagai jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh individu maupun badan hukum, baik dalam jangka panjang maupun jangka waktu tertentu. Hak-hak ini memberi kewenangan terbatas maupun penuh kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum dan fungsi sosial tanah. Di samping itu, UUPA juga memberikan landasan hukum terhadap hak-hak atas air dan ruang angkasa, yang turut melengkapi konsep kepemilikan dan penguasaan tanah secara komprehensif dalam sistem hukum agraria Indonesia.

Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan percepatan pembangunan nasional di berbagai sektor, kebutuhan akan tanah meningkat secara signifikan, sedangkan ketersediaannya tetap terbatas. Hal ini menimbulkan tekanan terhadap sistem pertanahan, terutama dalam hal peralihan hak, distribusi tanah, serta konflik kepemilikan. Oleh karena itu, sistem hukum pertanahan dituntut untuk mampu menjawab dinamika kebutuhan masyarakat terhadap tanah, melalui prosedur perolehan hak atas tanah yang transparan, berkeadilan, dan memiliki kepastian hukum.

Namun dalam hal peralihan atas tanah dapat dilakukan melalui pemberian hibah. Proses pemberian hibah harus dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, yaitu dilakukan oleh pihak yang secara hukum memiliki kecakapan untuk bertindak dalam perbuatan hukum. Objek hibah sendiri bisa berupa barang yang bersifat bergerak maupun tidak bergerak. Pemberian hibah dimungkinkan kepada individu dewasa maupun kepada anak-anak. Dalam hal penerima hibah masih di bawah umur, maka yang bersangkutan wajib diwakili oleh wali atau orang tuanya. Seluruh proses hibah ini dilaksanakan secara resmi di hadapan notaris guna memastikan keabsahan dan kekuatan hukumnya.[5]

Peralihan hak atas tanah adalah suatu tindakan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak kepada pihak lainnya. Peralihan hak milik atas tanah adalah melalui hibah yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) atau *Burgerlijk Wetboek* (BW), yaitu;

[5]Sunoto, "Hibah dalam Hukum Positif," *Jurnal Cerdas Hukum* 3, no. 1 (2024): 93-99, https://e-journal.institutabdullahsaid.ac.id/index.php/jurnal-cerdas-hukum/article/view/333

> "Penghibahan adalah suatau persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatau barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-Undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup."[6]

Hibah adalah suatu kesepakatan di mana satu pihak, berdasarkan kemurahan hati, memberikan hak milik atas suatu barang kepada pihak kedua secara gratis dan tidak dapat ditarik kembali, sementara pihak kedua menerima hibah tersebut dengan baik. Alih kepemilikan hak atas tanah melalui hibah merupakan suatu bentuk pemberian dari seseorang kepada pihak lain yang dilakukan secara cuma-cuma, tanpa adanya kompensasi atau imbalan dalam bentuk apapun. Hibah ini diberikan atas dasar keikhlasan dan kesukarelaan dari pihak pemberi. Salah satu contoh hak atas tanah yang dapat dialihkan melalui hibah adalah hak milik. Menurut UUPA disebukan pengertian dari hak milik, yaitu;

> "Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6."[7]

Penjelasan dalam pasal 20 disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainya. Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Peberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat" sebagai hak eigendom menurut pengertianya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum-adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu termaksud untuk membedakanya dengan hak guna-usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" (artinya penting)-kuat dan terpenuh.[8]

[6]Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1666.

[7]Republik Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, pasal 20 ayat (1).

[8]Frans Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 7.

Selanjutnya UUPA menyebutkan bahwa 'hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.'[9] Peralihan yang dimaksud salah satunya adalah penghibahan. Apabila peralihan hak atas tanah telah dilakukan maka sebaiknya segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang biasa disebut pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, dan meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[10]

Hal ini diperjelas dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

> Pendaftaran Tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.[11]

Dalam realitas sosial, praktik hibah semacam ini telah menjadi bagian dari tradisi masyarakat sejak lama dan masih terus berlangsung hingga saat ini. Umumnya, pemberi hibah memiliki niat agar harta kekayaannya dapat dialihkan kepada orang yang dikehendakinya semasa hidup, sehingga ia mengetahui secara pasti siapa penerima dari harta tersebut sebelum ia wafat. Oleh karena itu, pengalihan hak atas tanah melalui hibah wajib dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam pasal 19 UUPA *juncto* pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

---

[9]Republik Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, pasal 20 ayat (2).

[10]Harris Yonatan Permahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali," *Negara Hukum* 2, no. 2 (2011): 287-306, https://dx.doi.org/10.22212/jnh.v2i2.218

[11]Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,* pasal 1 angka 11.

Menurut ketentuan yang tercantum dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) dan diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pencatatan pemberian hibah hanya dapat dilakukan terhadap objek berupa tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya. Akta hibah tersebut wajib dibuat secara resmi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan disaksikan oleh minimal dua orang saksi. Ketentuan ini diberlakukan guna memastikan bahwa proses hibah dilakukan secara terbuka dan tidak menimbulkan kecurigaan, terutama agar tidak menyalahi hak-hak ahli waris utama.

Prinsip ini dikenal dalam hukum perdata dengan istilah *legitime portie*, yaitu bagian minimum warisan yang tidak boleh dikurangi oleh hibah agar tidak merugikan ahli waris yang sah. Oleh karena itu, disarankan agar nilai harta yang dihibahkan tidak melebihi sepertiga dari total kekayaan pemberi hibah. Hal ini bertujuan untuk mencegah timbulnya potensi keberatan atau tuntutan dari ahli waris yang mungkin merasa haknya telah dilanggar atau dirugikan. Dalam praktiknya, notaris umumnya akan meminta adanya persetujuan dari seluruh ahli waris sebelum menyusun akta hibah, sebagai bentuk perlindungan hukum dan guna menghindari konflik di kemudian hari.[12]

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Desa Lelekaa sebanyak 34 kasus hibah tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Namun, kenyataannya di lapangan, di Desa Lelekaa Kecamatan Wolasi Kabupaten Konawe Selatan masih banyak masyarakat, baik individu maupun badan hukum, termasuk ahli waris dan penerima hibah yang tidak melaksanakan pemberian hibah sesuai dengan prosedur hukum yang telah ditetapkan. Hal ini menimbulkan kesulitan bagi banyak pihak, dan pembagian harta warisan kepada ahli waris harus dilakukan sesuai dengan hukum perdata atau hukum Islam.[13]

Masalah pertanahan yang terjadi di Desa Lelekaa Kecamatan Wolasi Kabupaten Konawe Selatan seringkali berkaitan dengan isu penghibahan, yang pada akhirnya berujung pada sengketa di Pengadilan. Pengalihan hak atas tanah melalui

[12]Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, 34.
[13]Jabidin, Kepala Desa Lelekaa, *Wawancara*, di Desa Lelekaa, 12 Mei 2025.

mekanisme hibah yang tidak dilakukan secara formal atau tanpa prosedur hukum yang sah berpotensi menimbulkan persoalan hukum di masa mendatang. Permasalahan tersebut biasanya muncul ketika pemberi hibah telah meninggal dunia, sehingga memicu konflik di antara ahli waris, khususnya mengenai klaim atas nilai atau bagian dari harta yang telah dihibahkan.

Untuk menghindari komplikasi semacam itu, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat diperlukan guna menyusun akta hibah yang sah dan otentik berkaitan dengan hak atas tanah tersebut. Dalam konteks ini, akta hibah yang dibuat oleh PPAT menjadi dokumen utama yang wajib dipenuhi dalam setiap proses peralihan hak milik atas tanah. Hal ini menjadi penting karena dokumen tersebut merupakan salah satu syarat mutlak dalam proses pendaftaran tanah. Tanpa akta hibah yang dibuat di hadapan PPAT, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak akan memproses pendaftaran maupun pengalihan hak atas tanah tersebut.[14]

Jaminan kepastian hukum dalam sektor pertanahan harus diwujudkan melalui proses inventarisasi dan pencatatan yang dilakukan secara menyeluruh dan terstruktur terhadap seluruh bidang tanah. Proses ini mencakup dua aspek penting, yaitu data fisik tanah dan data yuridis yang menyertainya. Pendekatan pencatatan yang bersifat menyeluruh ini dikenal dengan istilah pendaftaran tanah.[15] Ketentuan mengenai pentingnya pendaftaran tanah ini secara eksplisit diatur dalam UUPA pasal 19 sebagai upaya negara untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah bagi setiap pemegang haknya.

Jaminan kepastian hukum mencakup, yaitu (1) kepastian hukum mengenai individu atau badan hukum yang menjadi pemilik hak atas tanah, yaitu kepastian mengenai siapa yang memiliki sebidang tanah atau subjek hak; (2) kepastian hukum

[14]Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2002).

[15]Arif Tanri, Bambang Eko Turisno, dan Adya Paramita Prabandari, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 777-787. https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31166; Listyowati Sumanto, "Land Disputes Due to Two Certificate Title on the Same of Land in Indonesia," *Proceeding on International Conference of Science Management ART Research Technology* 1, no. 1 (2020): 146-150. https://doi.org/10.31098/ic-smart.v1i1.35

mengenai bidang tanah yang dimiliki, yang mencakup letak, batas, dan luas bidang tanah atau objek hak; dan (3) kepastian hukum mengenai hak atas tanah.[16]

Mengingat pentingnya prosedur pendaftaran dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, terutama dalam konteks hibah, maka perlu dilakukan analisis lebih mendalam terhadap praktik pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang tidak disertai dengan akta hibah. Hal ini menjadi sangat relevan karena ketiadaan akta hibah dapat menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari, khususnya terkait kepemilikan yang sah menurut hukum.

B. Analisis Penyelesaian Sengketa Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Akta Hibah

Desa Lelekaa merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Wolasi Kabupaten Konawe Selatan Provinsi Sulawesi Tenggara. Desa ini memiliki struktur sosial yang masih sangat menjunjung tinggi nilai kekeluargaan dan adat istiadat. Salah satu kebiasaan yang masih dipertahankan oleh sebagian besar masyarakat Desa Lelekaa adalah praktik penghibahan tanah secara lisan antar anggota keluarga yang dilakukan tanpa dilengkapi dengan dokumen hukum yang sah, seperti akta hibah atau akta otentik dari notaris atau PPAT.

Salah satu kasus konkret yang terjadi di Desa Lelekaa yang dialami oleh seorang warga bernama Bapak Palu (penerima hibah) dan almarhum Bapak Dongga (pemberi hibah) serta ahli waris almarhum Dongga, yaitu Bapak Hasran. Kasus ini menggambarkan persoalan yang timbul akibat penghibahan tanah secara lisan tanpa disertai akta hibah.

Dengan tidak terpenuhinya ketentuan formal dalam hukum negara maupun hukum adat, klaim Bapak Palu atas tanah menjadi lemah secara yuridis maupun kultural. Meski terdapat niat baik, ketidakhadiran dokumen legal membuat peralihan hak tersebut tidak diakui secara sah. Namun secara esensi, hibah tersebut

[16]I Gusti Agung Ngurah Agung, "Penerapan Positivisme Hukum Modern Terhadap Asas Kepastian Hukum Dalam Sertipikat Hak Milik Atas Tanah," *Disertasi* (Jakarta: Universitas Krisnadwipayana, 2020).

mencerminkan pemberian sukarela yang sesuai dengan pasal 1666 KUHPerdata. Namun, aspek niat semata tidak cukup untuk memenuhi syarat sahnya hibah apabila tidak dilengkapi prosedur hukum yang berlaku. Di sisi lain pada pasal 1337 KUHPerdata disebutkan:

> "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum."[17]

Olehnya itu hibah tidak sah jika disertai syarat yang bertentangan dengan hukum atau kesusilaan, dan dalam kasus ini, absennya akta dan prosedur formal membuat hibah cacat secara hukum. Sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1682 KUHPerdata menentukan bahwa:

> "Tiada suatu penghibahan pun kecuali termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah."[18]

Dengan demikian setiap hibah atas tanah harus dibuat dalam bentuk akta notaris, jika tidak maka hibah tersebut dianggap tidak sah dan tidak menimbulkan akibat hukum. Hal ini senada dengan pernyataan Soimin bahwa kebiasaan masyarakat yang mengandalkan warisan lisan seringkali tidak menyadari bahwa prosedur hukum harus tetap dijalankan, bahkan hukum adat sekalipun memiliki sistematika dan aturan formal, seperti pelibatan tokoh adat dan prosesi simbolik sebagai bentuk legalisasi sosial.[19]

Kasus yang terjadi di Desa Lelekaa terlihat bahwa pemahaman yang minim terhadap pentingnya legalitas dokumen menjadi akar permasalahan. Oleh karena itu, peran pemerintah desa, tokoh masyarakat, dan PPAT sangat penting untuk memberikan edukasi dan sosialisasi hukum, sehingga masyarakat Desa Lelekaa dapat memahami pentingnya proses hibah yang sesuai dengan ketentuan hukum, guna mencegah sengketa di masa mendatang.

[17]Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1337.
[18]Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1682
[19]Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).

Padahal dalam sistem hukum Indonesia, terutama dalam perkara yang menyangkut hak atas benda tidak bergerak seperti tanah, alat bukti tertulis merupakan bukti utama. Dengan dasar itu, Pengadilan memandang bahwa kesaksian saja tidak cukup untuk membuktikan kepemilikan. Prinsip umum dalam hukum perdata menempatkan dokumen otentik, seperti akta notaris, surat pernyataan yang dilegalisasi, atau dokumen administrasi pertanahan, sebagai bukti yang paling kuat dan meyakinkan. Tanpa itu, maka klaim apapun meskipun dengan niat baik atau disertai saksi keluarga tidak akan memiliki kekuatan hukum yang dapat diandalkan dalam persidangan.

Proses penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah yang terjadi di Desa Lelekaa diketahui bahwa baik pihak pengklaim (Bapak Palu) maupun pihak ahli waris (Bapak Hasran) tidak mampu memenuhi unsur pembuktian formil di hadapan Pengadilan. Ketiadaan dokumen seperti akta hibah atau Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai alat bukti utama dalam hukum pembuktian perdata membuat proses litigasi tidak dapat dilanjutkan ke tahap pemeriksaan pokok perkara. Oleh karena itu, Pengadilan mengembalikan penyelesaian perkara ke ranah lokal dengan pendekatan sosial dan hukum adat sebagai alternatif.

Namun demikian, ketika penyelesaian dikembalikan ke tingkat lokal, serangkaian upaya non-litigasi seperti musyawarah keluarga, mediasi desa, hingga pelibatan tokoh adat tidak membuahkan hasil yang memuaskan. Mediasi yang diharapkan dapat menjadi jalan damai pun terhambat karena kedua pihak tetap tidak memiliki dokumen hukum sah sebagai dasar yang menguatkan klaim masing-masing. Di sisi lain, proses hibah yang diklaim oleh Bapak Palu juga tidak memenuhi standar hukum adat setempat karena tidak melibatkan tokoh adat resmi, serta tidak disertai ritus formal yang mengesahkan hibah secara kultural.

Dalam ketidakpastian ini, penguasaan fisik atas tanah oleh ahli waris menjadi satu-satunya basis yang bisa dipertimbangkan secara hukum, sebagaimana pasal 570 KUHPerdata bahwa;

> “Hak Milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak

bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain."[20]

Dengan demikian dalam konteks ini, penguasaan faktual atas tanah oleh ahli waris yang berlangsung secara damai, terbuka, dan berkelanjutan, tanpa adanya keberatan atau gugatan dari pihak lain menjadi satu-satunya dasar hukum yang dapat dijadikan pijakan untuk klaim kepemilikan. Hal ini selaras dengan prinsip *bezit is titel* yang dikenal dalam hukum perdata, yaitu bahwa penguasaan yang berlangsung tanpa gangguan dalam waktu lama dapat menimbulkan hak kepemilikan secara hukum, terlebih jika tidak ada bukti formal yang lebih kuat dari pihak lain.[21]

Argumen ini diperkuat oleh UUPA bahwa 'hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.'[22] Lebih lanjut ketentuan UUPA pada ayat selanjutnya disebutkan bahwa 'hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.'[23]

Berdasarkan kajian perundang-undangan nasionaldiketahui adanya dua pandangan yang berbeda, yaitu: *pertama*, penguasaan tanah oleh ahli waris sebagai penerus hak dari pewaris (almarhum Bapak Dongga) adalah bentuk peralihan hak milik yang sah secara hukum, meskipun belum didaftarkan secara formal melalui sertifikat hak milik; *kedua*, dianggap tidak sah karena tidak memenuhi unsur formil karena merupakan hibah lisan, sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

[20]Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 570.

[21]Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,* pasal 1997 ayat (1); Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2010), 63; Widyani Putri, "Alasan Mengapa *Bezit* Dapat Perlindungan Hukum," *Jurnal Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020: 58-64. https://doi.org/10.14710/gk.2020.15976; Trisadini Prasastinah Usanti, "Lahirnya Hak Kebendaan," *Perspektif* 27, no. 1 (2012): 44-53. https://doi.org/10.30742/perspektif.v17i1.93

[22]Republik Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, pasal 20 ayat (1).

[23]Republik Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, pasal 20 ayat (2).

C. Faktor-Faktor Penghambat Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Akta Hibah di Desa Lelekaa Kecamatan Wolasi Kabupaten Konawe Selatan

Sengketa peralihan hak atas tanah akibat hibah tanpa akta yang terjadi di Desa Lelekaa Kecamatan Wolasi Kabupaten Konawe Selatan tidak hanya disebabkan oleh aspek hukum semata, melainkan juga melibatkan kompleksitas sosial dan budaya. Perbedaan persepsi antara pihak penerima hibah dan ahli waris, serta ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum positif dan adat, menjadi pemicu utama.

Menurut keterangan Kepala Desa Lelekaa bahwa:

> "Konflik antara Bapak Palu sebagai penerima hibah dan ahli waris almarhum Bapak Dongga berkembang dalam suasana sensitif karena adanya hubungan kekerabatan. Meskipun telah dilakukan berbagai musyawarah yang melibatkan pemerintah desa, tokoh masyarakat, dan tokoh adat, penyelesaian tidak tercapai karena kedua pihak tetap mempertahankan klaim masing-masing, sementara tidak ada bukti hukum tertulis yang dapat dijadikan dasar yang kuat."[24]

Hukum perdata Indonesia menjelaskan hibah atas tanah sebagai benda tidak bergerak harus dilakukan melalui akta notaris, sebagaimana ditegaskan dalam KUHPerdata:

> "Tiada suatu penghibahan pun, kecuali penghibahan termasuk dalam Pasal 1687, dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minuta harus disimpan pada notaris. Bila tidak demikian, hibah dianggap tidak sah."[25]

Oleh karena itu, hibah lisan sebagaimana terjadi di Desa Lelekaa dianggap tidak sah karena tidak memenuhi unsur formil. Ketentuan ini diperkuat oleh pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah karena hibah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Ketiadaan akta menyebabkan hak atas tanah tidak bisa diproses di BPN.

[24]Jabidin, Kepala Desa Lelekaa, *Wawancara,* di Desa Lelekaa, tanggal 12 Mei 2025.
[25]Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1682.

Selain itu pada pasal 19 UUPA menekankan pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Tanpa akta, proses pendaftaran tidak dapat dilakukan, sehingga penerima hibah tidak memiliki sertifikat tanah atas namanya. Hal ini menghambat penyelesaian melalui jalur administratif.

BPN juga tidak dapat memproses sengketa ini karena berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Kasus Pertanahan bahwa hanya tanah yang sudah terdaftar dan memiliki dokumen sah yang bisa dimediasi. Ketiadaan dokumen menjadikan penyelesaian formal tidak dapat dijalankan.[26] Selain itu dari sisi pembuktian menyebutkan lima alat bukti sah, yaitu: (1) bukti tertulis; (2) keterangan saksi; (3) persangkaan; (4) pengakuan; dan (5) sumpah.[27]

Pada dimensi sosial juga menjadi penghambat dalam penyelesaian sengketa. Hal ini senada dengan pernyataan Labolo et.al bahwa karena melibatkan keluarga besar, penyelesaian secara kekeluargaan sering kali dipenuhi emosi dan egosentrisme. Ketegangan ini menyebabkan upaya mediasi informal gagal karena tidak ada pihak yang bersedia mengalah.[28] Namun dari perspektif adat dan tokoh masyarakat menyatakan bahwa hibah juga harus mengikuti mekanisme adat resmi. Pemberian hibah yang tidak dilakukan di hadapan tokoh adat, seperti Puutobu dan Tolea,[29] serta tanpa ritual adat yang berlaku, dianggap tidak sah secara kultural dan tidak diakui oleh masyarakat dan itu dianggah hanya kebiasaan semata.

[26]Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Kasus Pertananahan,* pasal 3 dan pasal 7.

[27]Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,* pasal 1866.

[28]Muhadam Laboro, et.al., "Evaluasi Penanganan Konflik di Daerah," *Laporan Penelitian* (Jakarta: Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat Universitas Krisnadwipayana, 2015).

[29]Puutubo dan Tolea adalah dua tokoh penting dalam tradisi pernikahan adat Suku Tolaki. Mereka memiliki peran yang saling melengkapi dalam memimpin dan melaksanakan prosesi pernikahan, serta menjaga kelestarian nilai-nilai adat. Walaupun aktifitasnya khususnya dalam tradisi pernikahan, namun dapat juga berfungsi dalam aktifitas secara umum, seperti jika terjadi sengketa dalam Masyarakat. Lihat Resti Indriani, Ali Hadara, dan La Batia, "Struktur Tuturan *Tolea* dan *Pabitara* dalam Prosesi Adat Pernikahan Suku Tolaki di Desa Puuwonggia Kecamatan Motui Kabupaten Konawe Selatan," *Jurnal Penelitian dan Pendidikan Sejarah UHO (JPPS-UHO)* 8, no. 1 (2023): 49-61, https://doi.org/10.36709/jpps.v8i1.82.

Berdasarkan fakta tersebut, maka diidentifikasi berbagai faktor penghambat dalam upaya penyelesaian sengketa tentang hibah tanah di Desa Lelekaa sebagai berikut:

1. Ketiadaan dokumen hukum formil; hal ini menjadi faktor paling signifikan adalah tidak adanya bukti legal. Dalam hukum perdata, hibah atas tanah harus dituangkan dalam akta notaris. Tanpa akta hibah, SKT, atau dokumen pendukung lain, penyelesaian di tingkat manapun menjadi sulit dilakukan. Oleh karena pasal 1682 KUHPerdata dan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara eksplisit mensyaratkan keberadaan dokumen tersebut
2. Tanah tidak didaftarkan di BPN, sehingga tidak memiliki bukti kepemilikan resmi sesuai pasal 19 ayat (1) UUPA yang menjadikan posisi penerima hibah lemah secara hukum.
3. Rendahnya literasi dan kesadaran hukum masyarakat, di mana baik dengan penerima hibah maupun masyarakat sekitar tidak memhami terhadap pentingnya dokumen hukum sangat rendah. Proses hibah lebih banyak dilakukan secara lisan sebagai bentuk ekspresi kepercayaan dan penghormatan dalam hubungan kekeluargaan. Hal ini masih dianggap wajar dan sah oleh masyarakat karena telah menjadi kebiasaan turun-temurun Ketidaktahuan ini menjadi hambatan utama dalam menyesuaikan praktik sosial dengan tuntutan hukum formal.
4. Kurangnya pemahaman hukum masyarakat yang masih memandang bahwa peralihan hak atas tanah cukup dilakukan secara lisan di hadapan saksi atau dalam lingkup keluarga. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat kekeliruan dalam membedakan antara “kebiasaan” dengan “hukum adat”.
5. Tidak diperankannya tokoh adat sesuai prosedur; bahwa proses hibah yang disengketakan tidak melibatkan unsur adat sebagaimana mestinya. Dalam sistem adat Desa Lelekaa, setiap pemberian tanah melalui hibah harus dilakukan dalam forum adat terbuka, disaksikan oleh Puutobu, dan diumumkan secara komunitas. Tanpa ini, maka hibah tidak dianggap sah, bahkan oleh hukum adat itu sendiri.

6. Keterbatasan wewenang BPN untuk menangani objek tanah yang belum terdaftar dan tanpa dokumen formal, sesuai padal 3 dan pasal 7 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.
7. Ketiadaan bukti tertulis yang merupakan alat bukti utama dalam pembuktian hak milik menurut pasal 1866 KUHPerdata
8. Dualisme sistem hukum (adat vs positif); kesulitan dalam penyelesaian sengketa juga diperparah oleh adanya benturan antara hukum adat dan hukum positif. Masyarakat yang berpijak pada tradisi lokal merasa bahwa hibah lisan memiliki kekuatan moral, sementara lembaga negara menuntut pembuktian formil. Pasal 5 UUPA mengatur bahwa hukum adat dapat berlaku sejauh tidak bertentangan dengan prinsip kepastian hukum. Ketika hibah adat tidak memenuhi syarat formalistik, maka ia tidak diakui dalam sistem agraria nasional.
9. Minimnya edukasi dan pendampingan hukum dari PPAT/Notaris yang semestinya menjadi ujung tombak dalam membantu masyarakat memahami pentingnya legalisasi dokumen.
10. Lemahnya infrastruktur administratif di tingkat desa, di mana keterbatasan data pertanahan dan absennya dokumentasi resmi menjadi hambatan ketika dilakukan mediasi atau musyawarah. Ketika tidak ada data pendukung, seperti peta blok, daftar pemilik awal, atau buku tanah desa, maka proses klarifikasi dan verifikasi kepemilikan tidak bisa dilakukan secara objektif, sehingga musyawarah berjalan di tempat.

D. Kesimpulan

Penyelesaian sengketa terhadap peralihan hak milik atas tanah tanpa akta hibah di Desa Lelekaa umumnya ditempuh melalui mekanisme non-litigasi, seperti musyawarah dan mediasi yang melibatkan tokoh adat serta aparat desa. Sengketa umumnya terjadi karena pemberian hibah dilakukan secara lisan atau hanya menggunakan surat biasa tanpa kekuatan hukum yang sah. Ketiadaan akta hibah yang dibuat oleh PPAT menyebabkan status kepemilikan menjadi tidak jelas, terutama setelah pemberi hibah meninggal dunia. Kondisi ini diperparah oleh

rendahnya kesadaran hukum masyarakat serta kurangnya pembinaan dari aparat terkait.

Faktor penghambat penyelesaian sengketa hibah tanah di Desa Lelekaa adalah minimnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya legalitas akta hibah serta prosedur peralihan hak yang sah menurut hukum. Masyarakat masih mengandalkan praktik lisan atau surat pernyataan tanpa pengesahan dari PPAT, yang tidak memiliki kekuatan pembuktian dalam hukum pertanahan. Selain itu, keterbatasan akses terhadap layanan hukum, kurangnya sosialisasi dari BPN dan PPAT, serta lemahnya pengawasan dari pemerintah desa memperparah situasi. Hambatan lainnya adalah sikap pasif dari sebagian aparat desa dalam mengarahkan warga pada prosedur yang benar. Ketidakteraturan dokumentasi tanah dan tidak adanya database kepemilikan yang terstruktur juga menyulitkan proses penyelesaian. Sengketa semakin kompleks apabila melibatkan banyak ahli waris atau terjadi tumpang tindih klaim.

Daftar Pustaka

Agung, I Gusti Agung Ngurah. "Penerapan Positivisme Hukum Modern Terhadap Asas Kepastian Hukum Dalam Sertipikat Hak Milik Atas Tanah." *Disertasi*. Jakarta: Universitas Krisnadwipayana, 2020.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah.* Jakarta: Djambatan, 2002.

_____. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007.

Indriani, Resti, Ali Hadara, dan La Batia. "Struktur Tuturan *Tolea* dan *Pabitara* dalam Prosesi Adat Pernikahan Suku Tolaki di Desa Puuwonggia Kecamatan Motui Kabupaten Konawe Selatan." *Jurnal Penelitian dan Pendidikan Sejarah UHO (JPPS-UHO)* 8, no. 1 (2023): 49-61, https://doi.org/10.36709/jpps.v8i1.82.

Laboro, Muhadam, et.al. "Evaluasi Penanganan Konflik di Daerah," *Laporan Penelitian*. Jakarta: Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat Universitas Krisnadwipayana, 2015.

Putri, Widyani. "Alasan Mengapa *Bezit* Dapat Perlindungan Hukum." *Jurnal Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020: 58-64. https://doi.org/10.14710/gk.2020.15976

Republik Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*

_____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

_____. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

_____. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Kasus Pertananahan.*

Sangsun, Florianus SP. *Tata Cara Pengurusan Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia, 2007.

Sibuea, Harris Yonatan Permahan. "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali." *Negara Hukum* 2, no. 2 (2011): 287-306, https://dx.doi.org/10.22212/jnh.v2i2.218

Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah.* Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2010

Sumanto, Listyowati. "Land Disputes Due to Two Certificate Title on the Same of Land in Indonesia." *Proceeding on International Conference of Science Management ART Research Technology* 1, no. 1 (2020): 146-150. https://doi.org/10.31098/ic-smart.v1i1.35

Sunoto. "Hibah dalam Hukum Positif." *Jurnal Cerdas Hukum* 3, no. 1 (2024): 93-99, https://e-journal.institutabdullahsaid.ac.id/index.php/jurnal-cerdas-hukum/article/view/333

Tanri, Arif, Bambang Eko Turisno, dan Adya Paramita Prabandari. "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 777-787. https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31166

Usanti, Trisadini Prasastinah. "Lahirnya Hak Kebendaan." *Perspektif* 27, no. 1 (2012): 44-53. https://doi.org/10.30742/perspektif.v17i1.93

Winarta, Frans. *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.