



Eksistensi Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Tanpa Akta yang Otentik (Studi Kasus: Desa Deno, Kec. Lamba Leda Selatan, Kab. Manggarai Timur)

Benediktus Peter Lay¹, Mary Grace Megumi Maran², Nataly Silviana Dewi³, Elisabeth Trivonia Lali⁴

¹Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, Indonesia, benediktuslay12@gmail.com

²Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, Indonesia, meggymarygrace@gmail.com

³Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, Indonesia, nattalydewi06@gmail.com

⁴Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, Indonesia, elisabethtrivonia11@gmail.com

Corresponding Author: nattalydewi06@gmail.com¹

Abstract: This study aims to examine the practice of transferring land rights through grants without authentic deeds in Deno Village, Lamba Leda Selatan District, East Manggarai Regency, in the 1980s. The approach used is empirical juridical, with a descriptive analytical method, which aims to understand the legal reality in the field and compare it with the provisions of positive law in force at that time. Data were obtained through literature studies, documentation, and direct observation, then analyzed descriptively-qualitatively. The results of the study indicate that the practice of grants orally and based on customary law is still dominant, which risks uncertainty of rights and the emergence of disputes in the future. This finding underlines the importance of enforcing formal procedures in the form of making authentic deeds and land registration to ensure certainty of rights and legal protection for the community.

Keywords: Existence, Transfer of Land Rights, Grant, Authentic Deed

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji praktik peralihan hak atas tanah melalui hibah tanpa akta otentik di Desa Deno, Kecamatan Lamba Leda Selatan, Kabupaten Manggarai Timur, pada era tahun 1980-an. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris, dengan metode deskriptif analitis, yang bertujuan memahami realitas hukum di lapangan serta membandingkannya dengan ketentuan hukum positif yang berlaku saat itu. Data diperoleh melalui studi kepustakaan, dokumentasi, dan observasi langsung, kemudian dianalisis secara deskriptif-kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik hibah secara lisan dan berdasarkan hukum adat masih dominan, yang berisiko terhadap ketidakpastian hak dan munculnya sengketa di kemudian hari. Temuan ini menggarisbawahi pentingnya penegakan prosedur formal berupa pembuatan akta otentik dan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hak serta perlindungan hukum masyarakat.

Kata Kunci: Eksistensi, Peralihan Hak atas tanah, Hibah, Akta Otentik

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai strategis, tidak hanya dari sisi ekonomi, tetapi juga sosial dan budaya. Kepemilikan dan penguasaan atas tanah diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia agar tercipta ketertiban dan kepastian hukum bagi masyarakat. Dalam konteks hukum agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar utama dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia yang mengatur berbagai hak atas tanah, termasuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Guna Bangunan. Hak milik terdapat dalam pasal 20-27 UUPA. Dalam pasal 20 ayat (1) mengatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6, sementara pada ayat (2) dikatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Peralihan hak atas tanah merupakan aspek fundamental dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak. UUPA juga menjamin pelaksanaan hak-hak lain yang telah dikenal sebelumnya, yang dapat mencakup hak-hak berdasarkan hukum adat, selama tidak bertentangan dengan UUPA. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang banyak dijumpai di masyarakat, terutama di wilayah pedesaan, adalah hibah. Hibah merupakan pemberian hak atas suatu benda, termasuk tanah, dari seseorang kepada orang lain secara sukarela tanpa imbalan. Dalam perspektif hukum perdata, hibah harus dilakukan dengan akta otentik agar memiliki kekuatan hukum yang sah. Namun, dalam kenyataannya, hibah seringkali dilakukan secara lisan atau berdasarkan kesepakatan keluarga tanpa dokumen hukum yang sah.

Peralihan hak atas tanah melalui hibah tanpa disertai dengan akta yang otentik dapat menimbulkan persoalan hukum yang kompleks. Tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah dan tercatat, penerima hibah berisiko kehilangan hak atas tanah tersebut, terutama apabila terjadi sengketa atau pengakuan hak dari pihak ketiga. Hal ini bertentangan dengan asas kepastian hukum dalam hukum agraria yang menuntut agar setiap hak atas tanah didaftarkan dan dituangkan dalam sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Pada tahun 1980-an masyarakat terpencil khususnya di pedesaan belum mengetahui tentang pendaftaran tanah dan produk hukum pada saat itu juga tidak ada atau adanya kekosongan hukum yang terjadi pada saat itu yang membuka ruang terjadinya peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi standar administratif maupun yuridis. Pada Juni 1980 telah terjadi peristiwa hibah tanah oleh almarhum Thomas Baba kepada anaknya Yoseph Dirjon. Namun pada tahun 2022, muncul klaim dari pihak Gereja St. Damian Bea Muring bahwa tanah tersebut juga telah dihibahkan kepada gereja oleh orang yang sama yaitu pada tahun 1986. Menurut hukum perdata, hibah harus dituangkan dalam bentuk akta otentik untuk memberikan kepastian hukum. Namun, dalam praktiknya, terutama di daerah yang minim akses hukum, peralihan hak sering kali hanya didasarkan pada surat pernyataan atau bahkan pernyataan lisan.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah menegaskan pentingnya pendaftaran tanah, namun implementasinya belum merata pada awal berlakunya, terutama sebelum diterbitkannya PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997. Dalam konteks ini, masyarakat di Desa Deno belum sepenuhnya memahami pentingnya legalitas formal atas tanah yang mereka miliki. Akibatnya, banyak transaksi pertanahan, termasuk hibah, dilakukan tanpa akta PPAT maupun pencatatan di kantor pertanahan. Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika pada tahun 2022, muncul klaim resmi dari pihak gereja atas tanah tersebut berdasarkan dokumen hibah yang mereka klaim berasal dari almarhum Thomas Baba, sehingga membuat kebingungan serta menimbulkan permasalahan hukum karena adanya pengakuan oleh kedua pihak atas hak kepemilikan atas tanah yang sama.

Kondisi ini menciptakan ketegangan antara norma hukum yang ditetapkan dan realitas sosial di lapangan. UUPA menetapkan kerangka formal yang jelas untuk hak-hak atas tanah,

namun praktik hibah informal yang umum terjadi menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara aturan yang berlaku dan implementasinya. Persyaratan hukum yang mengharuskan akta otentik untuk hibah properti tidak bergerak secara konsisten diulang dalam berbagai peraturan. Ini berarti bahwa, meskipun niat para pihak untuk menghibahkan tanah mungkin tulus, tindakan mereka tidak memenuhi prasyarat hukum yang esensial. Sehingga asas kepastian hukum sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA menjadi terabaikan ketika peralihan hak tidak disertai proses pendaftaran yang semestinya. Ketidakteraturan ini menunjukkan betapa pentingnya sistem administrasi pertanahan yang tertib dan menyeluruh. Konflik antara Yoseph Dirjon dan pihak Gereja St. Damian menjadi bukti konkret bahwa hibah yang tidak tercatat secara formal dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang serius.

Dengan latar belakang historis dan yuridis tersebut, penting untuk mengkaji kembali praktik hibah tanpa akta otentik di Desa Deno pada tahun 1980-an dalam konteks peraturan hukum yang berlaku saat itu. Kajian ini diharapkan dapat menjelaskan bagaimana hubungan antara hukum adat dan hukum formal, serta dampaknya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat penerima hibah.

METODE

Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris, yaitu pendekatan yang mengkaji pelaksanaan atau realitas hukum dalam masyarakat, khususnya mengenai peralihan hak atas tanah melalui hibah tanpa akta otentik yang terjadi di Desa Deno, Kecamatan Lamba Leda Selatan pada tahun 1980-an. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami praktik hukum hibah tanah secara nyata di lapangan dan membandingkannya dengan ketentuan hukum positif yang berlaku saat itu. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan fakta-fakta hukum yang terjadi dalam masyarakat dan menganalisisnya berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku. Data diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) dan dokumentasi, serta analisis data deskriptif-kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Eksistensi Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Tanpa Serifikat Yang Sah

Pasal 2 UUPA mengatur tentang tanah, tanah dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Berrarti Negara adalah penguasa bukan pemilik yang berwenang mengatur penyediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah. Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah memiliki fungsi ganda yaitu sebagai social asset dan sebagai capital asset baik perorangan maupun bersama berhak memiliki hak atas tanah. Tertuang dalam pasal 5 UUPA ditegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yakni berarti hak seseorang atas tanah dapat dibebaskan atau dilepaskan demi untuk kepentingan umum dengan diberikan ganti kerugian dan bahkan kepentingan umum pemerintah dapat mencakup kepemilikan tanah seseorang.

Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang sering dialihkan oleh masyarakat. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan hak milik sebagai hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Peralihan hak atas tanah merupakan proses transfer kepemilikan atau hak-hak terkait atas suatu tanah dari satu pihak ke pihak lainnya. Dalam KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), peralihan hak atas tanah termasuk dalam kategori peralihan hak atas benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak merujuk kepada aset yang memiliki sifat tetap atau tidak dapat dipindahkan. Tanah adalah contoh utama dari benda tidak bergerak karena secara alamiah terletak di suatu lokasi tertentu dan sulit untuk dipindahkan. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, proses ini dapat terjadi melalui berbagai cara, seperti melalui perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat.

1) Pengertian Hibah Menurut KUHPerdata

Pengertian hibah menurut KUH Perdata dapat kita temukan dalam Pasal 1666 yang berbunyi: "Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu."

Dengan melihat ketentuan diatas maka unsur-unsur yang tercantum dalam pasal 1666 yaitu:

- a) Pemberian merupakan kesepakatan sepihak yang dilakukan dengan Cuma cuma. Artinya, tidak ada rasa perlawanan dari pihak penerima pemberian.
- b) Dalam hibah selalu disyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah.
- c) Tujuan kesepakatan pemberian adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik berwujud maupun tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam tagihan penghibah.
- d) Hibah tidak dapat di ambil kembali.
- e) Pemberian harus dilakukan semasa pemberi masih hidup.
- f) Hibah harus dilakukan dengan akta notaris.

2) Hibah Tanah Dalam Hukum Adat

Perbuatan suatu pihak yang mempunyai hak atas tanah yang ingin mengalihkan hak itu kepada pihak lain dan memberi kuasa untuk mempunyai hak atas tanah itu beserta segala hak dan tanggung jawab terkait dengan hak atas tanahnya, disebut dengan hibah. Dapat dipersingkat juga pengertian hibah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa peralihan hak atas tanah. Penting untuk menunjukkan bahwa tindakan hukum hibah pengalihan hak atas tanah yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Aturan-aturan yang dipegang teguh oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum menjadi tolak ukur legalitasnya, oleh karena itu dalam konteks ini norma-norma tersebut berasal dari hukum Islam, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, atau hukum adat yang kesemuanya memberikan syarat sahnya suatu perbuatan.

Menurut hukum adat, hibah terkadang disebut sebagai hibah wasiat, artinya orang tua membagi harta benda mereka selama mereka masih hidup dengan cara yang masuk akal bagi mereka dan menurut keyakinan mereka. Tujuan dari pemberian ini adalah untuk menghindari pertengkarahan, gangguan, dan pertengkarahan di kemudian hari mengenai siapa yang berhak mendapat bagian warisan. Dalam KUH Perdata menggunakan kata hibah, disebut juga sebagai hibah dalam hukum Islam. Oleh karena itu, kedua pedoman hukum tersebut tentunya memiliki kesamaan tertentu.

Hibah adalah tindakan hukum formal di mana seseorang, sesuai dengan undang-undang yang relevan, mengalihkan aset tertentu kepada orang lain. Fakta bahwa apa yang telah diterima sebagai hibah dari seorang ahli waris juga diperhitungkan kembali ketika warisan dari suami dibagikan kepada para ahli waris, menunjukkan betapa besarnya nilai hibah yang diberikan antara orang-orang yang mempunyai hubungan dengan yang berhak mewaris.

Peralihan tanah tanpa sertifikat yang sah dapat menimbulkan suatu konsekuensi hukum yang besar dan kompleks, tanpa adanya akta otentik dari suatu tanah yang dihibahkan mampu menimbulkan suatu persoalan hukum dan sengketa oleh pengakuan pihak ke tiga. Pada Juni 1980 telah terjadi peristiwa hibah tanah oleh almarhum Thomas Baba kepada anaknya Yoseph Dirjon. Namun pada tahun 2022, muncul klaim dari pihak Gereja St. Damian Bea Muring bahwa tanah tersebut juga telah dihibahkan kepada gereja oleh orang yang sama yaitu pada tahun 1986, ini terjadi di Desa Deno masih kuat dipengaruhi oleh hukum adat yang cenderung menempatkan kepercayaan dan kesepakatan lisan sebagai dasar utama dalam peralihan hak atas tanah. Sehinnga banyak transaksi pertanahan, termasuk hibah, dilakukan tanpa akta PPAT maupun pencatatan di kantor pertanahan.

Kebiasaan menjadi hal yang lumrah dalam Masyarakat adat yang dilakukan berdasarkan rasa percaya terhadap sesama, namun dalam perkembangan zaman hal tersebut menjadi masalah hukum yang mampu menimbulkan konflik yang lebih besar. Dalam kausus dijelasakan bahwa tanah yang dihibahkan oleh almarhum Thomas Baba kepada anaknya menjadi masalah, kerena muncul klaim dari pihak gereja bahwa tanah tersebut telah duluan dihibahkan kepada gereja ini yang membuat masalah tersebut melebar karena munculnya klaim dari pihak ke tiga, namun yang menjadi masalah utamanya ialah ketidakadanya sertifikat hak milik yang bisa menguatkan untuk penyelesaian masalah tersebut diatas. karena bersadarkan kebiasaan yang biasa dilakukan Masyarakat adat yaitu kepercayaan tanpa perjanjian dan lainnya.

3) Peralihan Hak Atas Tanah Secara Hibah Menurut UUPA dan PP

Untuk menjamin kejelasan hukum, UUPA mengatur pendaftaran tanah. Pemegang hak atas tanah dan pemerintah wajib mendaftarkan tanahnya. Pasal 19 UUPA memuat ketentuan yang mengatur tentang kewajiban Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Ketentuan tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah untuk memberikan kepastian hukum.
- b) Termasuk dalam pendaftaran yang disebutkan dalam ayat 1 pasal ini:
 - a) Pengukuran, pemetaan, dan penghitungan tanah;
 - b) Perpindahan hak atas tanah dan pendaftarannya;
 - c) Menyertakan surat-surat bukti kepemilikan yang menjadi bukti kuat.
- c) Menurut pertimbangan Menteri Agraria, pendaftaran tanah dilakukan dengan memperhatikan kebutuhan sosial ekonomi lalu lintas, keadaan negara dan masyarakat, serta kemampuan pelaksanaan.
- d) Peraturan Pemerintah mengatur biaya pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat 1 di atas, dengan ketentuan bagi yang tidak mampu, dibebaskan dari kewajiban membayarnya.

Selain menjalankan ketentuan Pasal 19 UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang krusial dan strategis karena menjadi landasan pengelolaan administrasi pertanahan sebagai salah satu program Tata Pertanahan dan Catur Hukum Pertanahan Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum setiap warga negara diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya kepada kantor pertanahan setempat guna mendapatkan sertipikat hak atas tanah kepemilikannya. Ketentuan tentang kepemilikan dan pembuatan sertipikat hak atas tanah dijelaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kepemilikan tanah yang berasal dari hibah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hendaknya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar mendapatkan akta hibah yang kedepanya dimanfaatkan untuk pembuatan sertipikat kepemilikan hak atas tanah. Dalam proses pembuatan akta hibah, PPAT hanya bertanggung jawab memenuhi syarat kebenaran formil dan kebenaran lahiriah. Sebab, PPAT hanya sebatas pada dua tindakan tersebut. Kebenaran formil terjadi ketika PPAT membacakan dan memperjelas isi akta di hadapan para pihak dan langsung ditandatangani oleh para pihak disaksikan PPAT dan dua orang saksi. Kebenaran lahiriah terjadi ketika PPAT menyusun keterangan para pihak menjadi suatu bentuk akta yang telah ditentukan. Meskipun ia harus menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum dengan tekun dan hati-hati, PPAT tidak bertanggung jawab atas Kebenaran Material karena berada di luar yurisdiksinya untuk memverifikasi identitas. Sebab, dalam pengertian para pihak, akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta partai.

Parameter normatif yang perlu diperhatikan dalam merumuskan objek hak atas tanah dalam suatu akta hibah adalah sebagai berikut:

- a) jumlah hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun yang didaftarkan atas nama Pihak Pertama sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak atas tanah;
- b) tanggal dan nomor surat ukur atau gambar keadaan pada sertifikat yang bersangkutan;
- c) luas tanah yang tercantum dalam sertifikat;
- d) NIB apabila telah ada dan tercantum pada sertifikat;
- e) SPPT Nomor Objek Pajak PBB (NOP) bidang tanah serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut sesuai dengan keadaan lapangan;
- f) Alamat tanah yang memuat nama jalan, nomor, dan rincian lainnya; jika tidak ada yang disediakan, kolom nama jalan akan dibiarkan kosong.

Beralihnya kepemilikan atas tanah karena pemberian tidak hanya terjadi pada saat tanah diberikan oleh orang yang memberi kepada orang yang menerima pemberian. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam UUPA dinyatakan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralihnya hak atas tanah kepada pihak lain, dapat melalui proses hibah tanah yang merupakan pemberian salah satu orang kepada pihak lain atau orang lain tanpa diberikan ganti atau upah dalam bentuk kontra prestasi yang lain diberikan dengan ikhlas tanpa kontra prestasi sukarela, dalam prakteknya hibah ini sudah berlangsung lama dimasyarakat dari dulu hingga sekarang, pemilik hibah menghendaki agar hartanya dapat disalurkan sesuai dengan kehendak pemilik harta dan juga pemilik ingin mengetahui kepada siapa hartanya diberikan sebelum pemberi hibah meninggal dunia dan oleh karena itu peralihan hak atas tanah karena hibah harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu sesuai pasal 19 UUPA Jo pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.

Penting untuk dijadikan perhatian pada pemberian hibah berdasarkan aturan hukum dijelaskan bahwa hibah diberikan oleh seorang pemilik yang sudah cakap melakukan perbuatan hukum yang ditandai dengan usia kedewasaan, pemberian barang hibah bisa dalam bentuk benda bergerak dan benda tetap atau tidak bergerak. Benda ini diberikan bisa pada orang dewasa juga anak-anak yang dapat diwakili oleh orang tua maupun walinya dan dilakukan dihadapan notaris.

Persoalan pertanahan yang ada dimasyarakat sering berkaitan dengan masalah penghibaan yang ujung-ujungnya persoalan ini sampai ke pengadilan. Peralihan yang dilakukan dengan hibah kepada pihak lain yang dilakukan tidak secara formal akan menimbulkan masalah kelak bila pemilik barang meninggal maka akan terjadi perselisihan terkait harga itu oleh ahli warisnya untuk itu perlu pejabat pembuat akta tanah untuk membuat akta terkait hak atas tanah untuk tidak menimbulkan persoalan dikemudian hari, dengan demikian akta PPAT merupakan syarat utama yang harus ada dalam suatu peralihan hak milik atas tanah, karena berkaitan dengan pendaftarannya dimana Badan Pertanahan Nasional akan menolak pendaftarannya apabila tidak melampirkan akta hibah yang dibuat dihadapan PPAT.

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan harus diwujudkan berdasarkan pendataan dan pencatatan sistematis atas semua bidang tanah terutama mengenai informasi fisik maupun data yuridis dan pencatatan sistimatis ini dinamakan pendaftaran tanah yang tercantum pada pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

Berdasarkan aturan yang tercantum dalam UUPA dan PP bahwa dalam melakukan peralihan hak atas tanah melalui hibah harus melewati proses seperti yang dijelaskan dalam peraturan tersebut, dan dalam prosesnya tanah yang akan dihibahkan harus melalui pendaftaran tanah oleh PPATK sehingga dalam proses hibahnya akan memperoleh akta hibah, untuk menghindari terjadinya konflik oleh pihak ke tiga yang ingin mengambil kesempatan. Tanah

yang ingin dihibahkan harus sudah berkekuatan hukum melalui pendaftaran tanah, dalam kasus yang dijelaskan merupakan masalah yang terjadi diluar peraturan yang berlaku dimana tanah yang dihibahkan belum didaftarkan untuk memperoleh sertifikat hak milik sehingga adanya klaim dari pihak ketiga yang menyatakan bahwa tanah tersebut telah dihibahkan kepada pihak ketiga, karena Kembali lagi bahwa masyarakat adat menjalakan suatu perjanjian berdasarkan rasa percaya tanpa suatu perjanjian tertulis ataupun lainnya yang berdasarkan kebiasaan mereka.

KESIMPULAN

Peralihan hak atas tanah melalui hibah tanpa akta otentik di Desa Deno, Kecamatan Lamba Leda Selatan, Kabupaten Manggarai Timur, pada tahun 1980-an masih sangat dipengaruhi oleh hukum adat yang menempatkan kepercayaan dan kesepakatan lisan sebagai dasar utama dalam proses hibah. Praktik ini menyebabkan banyak transaksi hibah dilakukan tanpa akta PPAT maupun pencatatan di kantor pertanahan, sehingga tidak memenuhi ketentuan administratif dan yuridis sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum ketika muncul klaim dari pihak ketiga, seperti yang terjadi antara Yoseph Dirjon dan pihak Gereja St. Damian Bea Muring, karena tidak adanya sertifikat atau bukti kepemilikan yang sah untuk penyelesaian sengketa.

Ketidaksesuaian antara norma hukum yang berlaku dan praktik di masyarakat menunjukkan pentingnya sistem administrasi pertanahan yang tertib dan menyeluruh. UUPA dan peraturan pelaksanaannya telah menegaskan pentingnya pendaftaran tanah dan pembuatan akta otentik dalam setiap peralihan hak atas tanah, termasuk hibah. Namun, implementasi hukum tersebut belum merata, terutama di wilayah pedesaan yang masih kuat dipengaruhi oleh hukum adat. Akibatnya, asas kepastian hukum sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA menjadi terabaikan, dan masyarakat penerima hibah berisiko kehilangan hak atas tanah jika terjadi sengketa atau pengakuan hak dari pihak lain.

REFERENSI

- . *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007.
- Afandi, Ali. Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian. Jakarta: Rineka Cipta, 1999.
- Anwar Sadat Harahap, Hardi Mulyono, and Ahmad Laut Hasibuan, Strategi Perlindungan Anak Melalui Hibah Menurut Hukum Adat Batak Dan Hukum Islam, ed. by Tika Lestari (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing Surabaya, 2022).
- Boedi Harsono. (2005). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Cynthia Bella Permatasari, ‘Kekuatan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dan Baru Disahkan Oleh Pengadilan Negeri Setelah Terjadi Pembuatan Akta Penerimaan Harta Peninggalan Dan Akta Pengikatan Jual Beli Dengan Pihak Yang Berbeda (Studi Putusan Pengadila’, Indonesian Notary, 3.3 (2021), 15.
- Effendi, Rizal. “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama.” Universitas Diponegoro, 2008.
- Filbert Cristo Wattilete, Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah, Fakultas Hukum Universitas Pattimura, 2022
- Haar, B Ter, and K Ng Soebakti Poesponoto. Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat (*Beginselen En Stelsel van Hat Adat Recht*). Terjemahan. Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.
- Harsono, Boedi. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djambatan, 2000.

- Maria S.W. Sumardjono. (2008). Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya. Jakarta: Kompas.
- Nizam Zakka Arrizal, Tinjauan Hukum Praktik Hibah Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat,2023
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pramudito. A. Muhammad, Djayaputra Gunawan, *Tinjauan Yuridis Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Hibah Ditinjau Berdasarkan Peraturan Perundang-*
- Subekti. (2005). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- Topuh J, Soepeno H. Muhamad, Maramis M. Meylan, *KEDUDUKAN AKTA HIBAH DALAM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MENURUT KUHPERDATA*, Jurnal Lex Privatum, Fakultas Hukum, UNSRAT, Vol. 15, No. 4 (2025)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Vita Peni Maryuningrum, ‘Efektifitas Hibah Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Boyolali’, 2017, 96–104.