PENYELESAIAN SENGKETA HARTA WARISAN TANAH DALAM BENTUK HIBAH TANPA SERTIFIKAT DI KELURAHAN AIRMADIDI ATAS

Maria Veronica Tambajong

mariatambayong25@gmail.com

ABSTRAK

Sengketa tanah tanpa sertifikat sering terjadi akibat kurangnya kesadaran hukum masyarakat di masa lampau, di mana pengalihan hak atas tanah seperti hibah dilakukan secara lisan atau di bawah tangan tanpa pendaftaran resmi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum pembuktian hibah tanah tanpa sertifikat dalam sengketa warisan serta mengkaji praktik penyelesaian sengketa tersebut di Kelurahan Airmadidi Atas, Kabupaten Minahasa Utara. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian hibah tanah tanpa sertifikat bertumpu pada alat bukti sekunder seperti Surat Keterangan Tanah (SKT), Letter C, bukti penguasaan fisik secara terus-menerus, dan keterangan saksi. Secara hukum, posisi penerima hibah ini lemah dibandingkan tanah bersertifikat. Adapun praktik penyelesaian sengketa di Kelurahan Airmadidi Atas mengutamakan jalur non-litigasi melalui mediasi dan musyawarah keluarga guna mencapai mufakat dan menjaga harmonisasi hubungan kekeluargaan.

Kata Kunci: Sengketa Waris, Hibah Tanah, Tanpa Sertifikat, Mediasi.

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset bernilai ekonomi dan sosial tinggi yang sering menjadi pemicu konflik di masyarakat Indonesia, khususnya dalam konteks pembagian harta warisan. Masalah utama muncul ketika pewaris meninggal dunia tanpa meninggalkan dokumen kepemilikan formal yang sah (sertifikat). Di Kelurahan Airmadidi Atas, Kabupaten Minahasa Utara, jamak dijumpai praktik hibah tanah yang hanya dilakukan secara lisan atau di bawah tangan berdasarkan asas kepercayaan antaranggota keluarga.

Ketidaktahuan masyarakat terhadap pentingnya sertifikasi tanah memicu gugatan dari ahli waris lain di kemudian hari. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan mutlak yang memberikan kepastian hukum. Kedudukan hukum tanah tanpa sertifikat kian terdesak dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 yang menyatakan dokumen adat seperti girik, letter C, dan sejenisnya tidak lagi diakui sebagai bukti kepemilikan mutlak per tahun 2026.

Rendahnya tingkat kesadaran hukum (legal awareness) ini memicu tindakan sewenang-wenang dalam pembagian waris yang mencederai hubungan kekeluargaan. Berdasarkan latar belakang tersebut, jurnal ini membahas dua rumusan masalah:

Bagaimana kekuatan hukum pembuktiaan hibah tanah tanpa sertifikat dalam penyelesaian sengketa warisan?

Bagaimana praktik penyelesaian sengketa warisan tanah berbentuk hibah tanpa sertifikat di Kelurahan Airmadidi Atas?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Pendekatan yuridis mengacu pada regulasi hukum positif yang berlaku di Indonesia, sedangkan pendekatan normatif menitikberatkan pada standar kaidah hukum tertulis. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah bahan hukum primer (UUPA, Peraturan Pemerintah, KUHPerdata), bahan hukum sekunder (buku teks, jurnal hukum), serta bahan hukum tersier (kamus hukum).

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Pembuktian Hibah Tanah Tanpa Sertifikat dalam Sengketa Waris

Rendahnya tingkat kesadaran hukum (legal awareness) ini memicu tindakan sewenang-wenang dalam pembagian waris yang mencederai hubungan kekeluargaan. Berdasarkan latar belakang tersebut, jurnal ini membahas dua rumusan masalah:

Bagaimana kekuatan hukum pembuktiaan hibah tanah tanpa sertifikat dalam penyelesaian sengketa warisan?

Bagaimana praktik penyelesaian sengketa warisan tanah berbentuk hibah tanpa sertifikat di Kelurahan Airmadidi Atas?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Pendekatan yuridis mengacu pada regulasi hukum positif yang berlaku di Indonesia, sedangkan pendekatan normatif menitikberatkan pada standar kaidah hukum tertulis. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah bahan hukum primer (UUPA, Peraturan Pemerintah, KUHPerdata), bahan hukum sekunder (buku teks, jurnal hukum), serta bahan hukum tersier (kamus hukum).

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Pembuktian Hibah Tanah Tanpa Sertifikat dalam Sengketa Waris

Sesuai Pasal 1666 KUHPerdata, hibah adalah pemberian sukarela secara cuma-cuma dari pemberi hibah kepada penerima hibah yang tidak dapat ditarik kembali. Namun, dalam objek tanah, Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 mewajibkan adanya pendaftaran peralihan hak guna menerbitkan sertifikat sebagai alat bukti autentik tertulis yang sah.

Ketika tanah yang dihibahkan belum bersertifikat, kekuatan pembuktiannya di depan hukum menjadi jauh lebih lemah. Di peradilan, apabila timbul sengketa dari ahli waris lain yang mengklaim objek tersebut sebagai harta warisan bersama, penerima hibah wajib membuktikan keabsahan hibah tersebut melalui dokumen pendukung non-formal seperti:

Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kelurahan/Desa. Catatan Letter C atau Girik. Bukti penguasaan fisik tanah secara terus-menerus (verjaring). Keterangan saksi-saksi (tokoh adat atau kepala kelurahan) yang menyaksikan proses hibah.

Hakim di pengadilan akan menilai itikad baik pembagian dan meninjau apakah hibah tersebut melanggar Legitieme Portie (hak mutlak ahli waris) sesuai Pasal 832-857 KUHPerdata atau Kompilasi Hukum Islam. Jika penguasaan fisik telah berlangsung lama tanpa sanggahan dan didukung saksi yang kuat, hakim dapat melegitimasi hibah tersebut. Sebaliknya, jika bukti tersebut rapuh, tanah tanpa sertifikat itu akan dibatalkan status hibah-nya dan dikembalikan menjadi harta boedel waris yang harus dibagi rata. . Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 di atas, A.P. Perlindungan mengatakan bahwa : (a) Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.1 Pasal ini bertujuan untuk memastikan kepastian aturan serta perlindungan aturan pada pemegang hak atas tanah. Sejalan menggunakan ketentuan A.P. upaya hukum menyebutkan bahwa menggunakan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, negara memberikan agunan kepastian mengenai siapa pemegang hak yang sah serta bagaimana status aturan tanah. sertifikat berfungsi menjadi indera bukti yang bertenaga, baik tentang data fisik mirip letak, luas, serta batas tanah maupun data yuridis mirip jenis hak serta nama pemegang hak. pemilik tanah mempunyai aturan dari potensi konkurensi, klaim ganda, atau tindakan sewenang-wenang pihak lain, karena sertifikat menjadi dasar pembuktian yang diakui secara resmi pada system aturan pertanahan Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga memiliki peranan penting dalam pembuktian hibah tanah tanpa sertifikat.2 Peraturan ini mengatur bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah.3 Akan tetapi, peraturan ini tidak menutup kemungkinan penggunaan alat bukti lain apabila tanah belum terdaftar. Dalam praktiknya, bukti seperti girik, letter C desa, petok, surat keterangan tanah, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta kesaksian masyarakat dapat digunakan untuk membuktikan penguasaan dan kepemilikan tanah. Dalam sengketa warisan, keberadaan bukti-bukti tersebut sering menjadi dasar hakim untuk menentukan sah atau tidaknya hibah yang dilakukan pewaris semasa hidupnya.

A. Praktik Penyelesaian Sengketa Warisan di Kelurahan Airmadidi Atas

Berdasarkan fakta empiris dan sosiologis di Kelurahan Airmadidi Atas, penyelesaian sengketa tanah warisan berbentuk hibah tanpa sertifikat lebih mengutamakan jalur non-litigasi (luar pengadilan). Langkah utama yang ditempuh adalah musyawarah keluarga dan mediasi yang difasilitasi oleh Pemerintah Kelurahan setempat.

Karakteristik masyarakat Minahasa Utara yang menjunjung tinggi ikatan kekeluargaan membuat jalur litigasi (gugatan ke Pengadilan Negeri) dipandang sebagai opsi terakhir karena membutuhkan biaya administrasi tinggi dan proses birokrasi yang panjang. Melalui asas "itikad baik", mediasi kelurahan mendorong para pihak yang bersengketa untuk saling menyampaikan solusi. Jika mediasi berhasil mencapai mufakat, para pihak akan membuat surat pernyataan kesepakatan bersama yang diketahui oleh Kepala Kelurahan. Praktik ini terbukti efektif menekan disintegrasi keluarga dan memberikan jalan tengah berupa pembagian tanah secara proporsional atau kesepakatan untuk segera mendaftarkan tanah tersebut

ke kantor pertanahan guna menerbitkan sertifikat resmi.

Apabila musyawarah keluarga tidak menghasilkan kesepakatan, para pihak biasanya meminta bantuan pemerintah kelurahan sebagai mediator. Aparat kelurahan berperan memfasilitasi pertemuan dan membantu menelusuri riwayat penguasaan tanah berdasarkan dokumen administrasi yang tersedia. Surat keterangan tanah, register desa, peta wilayah, maupun data pembayaran pajak bumi dan bangunan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam proses mediasi. Walaupun aparat kelurahan tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan kepemilikan secara hukum, keterlibatan mereka sering membantu memperjelas fakta-fakta yang diperselisihkan.

Selain pemerintah kelurahan, tokoh masyarakat dan tokoh agama juga sering dilibatkan dalam proses penyelesaian sengketa. Kehadiran mereka dianggap mampu memberikan pandangan yang objektif serta membantu meredakan konflik antar anggota keluarga.4 Dalam masyarakat yang masih menjunjung tinggi nilai sosial dan adat, pendapat tokoh masyarakat sering memiliki pengaruh besar terhadap penerimaan hasil musyawarah. Kesaksian mereka mengenai sejarah penguasaan tanah juga dapat menjadi alat bukti sosial yang penting ketika dokumen tertulis tidak lengkap.

Pembuktian dalam sengketa hibah tanpa sertifikat umumnya mengandalkan kombinasi berbagai alat bukti. Bukti tersebut dapat berupa surat keterangan tanah dari pemerintah setempat, bukti pembayaran pajak, surat jual beli lama, foto bangunan yang telah lama berdiri, serta kesaksian warga yang mengetahui proses pemberian hibah.5 Penguasaan fisik tanah secara terus-menerus oleh penerima hibah juga sering dijadikan indikator bahwa hibah memang pernah terjadi. Semakin banyak bukti yang dapat menunjukkan adanya penguasaan dan pengakuan masyarakat terhadap penerima hibah, semakin kuat posisi pihak tersebut dalam proses penyelesaian sengketa.

I.KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Kekuatan hukum pembuktian hibah tanah tanpa sertifikat dalam sengketa warisan berstatus lemah secara administratif. Pembuktiannya bertumpu pada alat bukti sekunder (Letter C, SKT) serta bukti penguasaan fisik yang didukung oleh kesaksian yang konsisten di persidangan.

Praktik penyelesaian sengketa di Kelurahan Airmadidi Atas didominasi oleh jalur non-litigasi melalui mediasi berbasis kekeluargaan. Metode ini dipilih demi menjaga keharmonisan keluarga serta menghindari kerumitan birokrasi peradilan.

B. Saran

Masyarakat luas, khususnya di Kelurahan Airmadidi Atas, disarankan untuk segera mengurus sertifikasi tanah adat mereka ke Kantor Pertanahan setempat sesuai koridor PP No. 24 Tahun 1997 demi memperoleh kepastian hukum mutlak.

Pemberian hibah tanah keluarga sebaiknya dilakukan secara tertulis melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak sekadar lisan guna menghindari potensi sengketa waris bagi generasi mendatang.

DAFTAR REFERENSI

Buku:

Harapah, M. Yahya. (2016). Hukum Acara Perdata. Jakarta: Sinar Grafika.

Harsono, Boedi. (2008). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.

Jayadi, Hendri. (2025). Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa. Jakarta: Buku Ajar.

Muhammad, Abdulkadir. (2014). Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Parlindungan, A.P. (1999). Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.

Perangin, Effendi. (2013). Hukum Waris. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Santoso, Urip. (2019). Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Jakarta: Kencana.

Soimin, Sudaryo. (2004). Status Hak dan Pembebasan Tanah. Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti, R. (2005). Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.

Sumardjono, Maria S.W. (2005). Kebijahan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta: Kompas.

Tutik, Titik Triwulan. (2011). Pengantar Hukum Perdata di Indonesia. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Jurnal & Skripsi:

Miladiyanto, Sulthon. (2025). "Upaya Pencegahan Dan Penyelesaian Sengketa Waris: Membangun Kesadaran Hukum Demi Keluarga Harmonis". Jurnal Aplikasi Dan Inovasi, hlm. 57.

Palantung, Rocky. (2020). "Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997". Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi.

Putra, Dikky Ramana. (2021). "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan". Media Keadilan: Jurnal Ilmu Hukum, hlm. 396.

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Pasal 830, 833, 1320, dan 1666.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah.