



Perselisihan Waris dan Validitas Surat Keterangan Hibah: Kajian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa

Akbar Hidayatullah Daud¹, Agung Prayuda Yahya², Muhammad Khairun Kurniawan Kadir³, Nurul Fazri Elfikri⁴, Ramadhan Usman⁵, Janwar Hippy⁶

¹⁻⁶Universitas Negeri Gorontalo, Indonesia

Article Info

Corresponding Author:

Akbar Hidayatullah Daud

✉ akbarhdaud@ung.ac.id

History:

Submitted: 15-09-2025

Revised: 21-10-2025

Accepted: 28-10-2025

Keyword:

Notarial Deed; Land Grant; Legal Certainty; Land Registry; Inheritance.

Kata Kunci:

Akta Notaris; Hibah Tanah; Kepastian Hukum; Pendaftaran Tanah; Warisan.

Abstract

Inheritance land grant disputes often arise in the Indonesian judiciary, especially regarding the validity of grants that do not use notarial deeds. This study aims to analyze the validity of the grant certificate (SKH) in the transfer of rights to undivided land inheritance and its impacts. The research method used is normative law with a legislation approach and case approach, specifically analyzing Manado High Court Decision Number 32/PDT/2024/PT MND. Results show that land grants not made by notarial deeds violate Article 1682 of the Civil Code, making them legally invalid and unusable as a basis for land registration. Registration of the transfer of rights to undivided inherited land is also not possible because the land remains an inheritance boedel owned collectively by all heirs. Registering the transfer of rights to undivided inherited land requires valid legal documents and must comply with applicable laws to ensure legal certainty for concerned parties.

Abstrak

Sengketa hibah tanah warisan sering muncul dalam peradilan Indonesia, terutama mengenai keabsahan hibah yang tidak menggunakan akta notaris. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis validitas Surat Keterangan Hibah (SKH) dalam peralihan hak atas tanah warisan yang belum terbagi serta dampaknya. Metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus melalui analisis Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 32/PDT/2024/PT MND. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hibah tanah yang tidak dibuat dengan akta notaris bertentangan dengan Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga dianggap tidak sah secara hukum dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah. Pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan yang belum terbagi juga tidak dimungkinkan karena tanah tersebut masih merupakan budel warisan milik bersama seluruh ahli waris. Kesimpulan penelitian ini adalah bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan memerlukan dokumen hukum yang sah dan wajib mematuhi ketentuan hukum yang berlaku demi menjamin kepastian hukum serta keadilan bagi pihak.



Copyright © 2026 by
Journal of Law, Human Rights,
Immigration, and Corrections.

Copyright: © 2026 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA).

 <https://doi.org/10.65101/lawric.v1i1.216>

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Sengketa mengenai hibah dan hak waris sering menjadi masalah yang signifikan dalam praktik peradilan perdata di Indonesia, dengan akar masalah yang sangat erat kaitannya dengan ketidakjelasan hukum dan perbedaan interpretasi terhadap ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Keabsahan hibah/hibah wasiat di mana perdebatan biasanya menguat pada aspek kepatuhan prosedur dan pembuktian formil, sebab hibah wasiat membutuhkan prosedur yang cermat agar sah, termasuk surat wasiat tertulis yang dihadiri dua saksi dan turut ditandatangani.¹ Hibah, sebagai salah satu bentuk peralihan hak kekayaan, diatur dalam Pasal 1682 KUHPerdata, yang mengharuskan hibah dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris atau PPAT.² Ketika hibah dilakukan tanpa akta otentik, peralihan hak tersebut menjadi rentan terhadap sengketa dan ketidakpastian hukum, karena tidak ada bukti yang sah yang dapat dipertanggungjawabkan di hadapan pengadilan.

Masalah yang muncul adalah bahwa ketidakpastian hukum ini tidak hanya menghambat penerapan prinsip keadilan bagi para pihak yang terlibat, tetapi juga memperburuk sistem pembuktian dalam peradilan perdata. Dalam sistem hukum Indonesia, pembuktian memegang peranan yang sangat penting untuk memastikan keabsahan suatu perbuatan hukum, termasuk hibah dan warisan.³ Ketika bukti hibah yang diajukan di pengadilan adalah bukti di bawah tangan, atau hibah yang tidak disertai dengan dokumen yang sah, seperti akta notaris, maka pembuktian tersebut tidak dapat dianggap cukup kuat. Hal ini menyebabkan keraguan di pengadilan, karena tidak adanya bukti yang jelas dan sah yang bisa digunakan untuk menetapkan hak masing-masing pihak.

Pentingnya akta otentik sebagai alat pembuktian sah menjadi krusial dalam hal ini. Akta notaris atau PPAT berfungsi sebagai dokumen resmi yang mengonfirmasi sahnya suatu perbuatan hukum, yang di Indonesia. Khususnya dalam konteks hibah, harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1682 KUHPerdata. Tanpa akta notaris, suatu hibah dianggap tidak sah secara hukum dan tidak dapat dijadikan bukti yang kuat

¹ Sri Novita Sarman, "Keabsahan Surat Hibah Wasiat yang Dibuat Dihadapan Kepala Desa Dalam Penyelesaian Sengketa Warisan," *LEX ADMINISTRATUM* 10, no. 5 (2022).

² Moch Iqbal dkk., "Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Secara Lisan," *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum* 5, no. 2 (2023): 55-64.

³ awalianita Rofy, *Analisis Hukum Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Wasiat Tentang Hak Waris*, 2025.

di pengadilan.⁴

Oleh karena itu, ketika terjadi sengketa mengenai hibah yang tidak tercatat dalam akta otentik, pihak yang merasa dirugikan, terutama ahli waris yang haknya dilanggar, seringkali menghadapi kesulitan dalam memperoleh keadilan. Pihak-pihak yang dirugikan dalam hal ini menjadi semakin sulit untuk membuktikan klaim mereka, karena tidak adanya pembuktian yang memenuhi syarat hukum yang berlaku.

Selain itu, permasalahan ini juga semakin diperburuk oleh ketidakjelasan dalam proses pembuktian dalam sengketa waris. Seiring dengan perkembangan zaman, banyak kasus warisan yang melibatkan hibah dilakukan di luar prosedur hukum yang formal, misalnya melalui hibah di bawah tangan, yang menyebabkan munculnya ketidakpastian dalam penyelesaian sengketa waris. Hal ini terjadi terutama dalam kasus di mana surat hibah yang dibuat tanpa notaris tidak disertai bukti yang dapat diandalkan di pengadilan.⁵ Ketika ahli waris yang sah tidak memperoleh bagian warisan mereka sesuai dengan haknya, kerugian moral dan materiil akan terjadi, dan pihak yang merasa dirugikan seringkali tidak dapat membuktikan klaim mereka secara sah di pengadilan. Ahli waris yang tidak menerima haknya menjadi pihak yang paling dirugikan, karena sulit untuk mendapatkan keadilan tanpa bukti yang sah.

Seperti halnya yang akan dikaji oleh penulis di mana adanya Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 32/PDT/2024/PT MND dalam putusannya: (1) keabsahan Surat Keterangan Hibah Nomor 186/SKH/DT/II-2014 yang tidak berupa akta notaris, dan (2) kedudukan ahli waris dalam tuntutan pembatalan hibah serta pembagian harta peninggalan. Putusan ini membatalkan sebagian putusan tingkat pertama, menilai bahwa hibah yang tidak berbentuk akta notaris tidak memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana syarat di KUHPerdara, dan menegaskan hak ahli waris atas harta peninggalan yang belum dibagi.

Sengketa hibah dan hak waris terus menjadi isu signifikan dalam praktik peradilan perdata di Indonesia, terutama akibat ketidakjelasan prosedural dan perbedaan interpretasi terhadap KUHPerdara dan hukum waris Islam. Beberapa penelitian sebelumnya telah membahas aspek ini dari berbagai sudut. Penelitian yang dilakukan

⁴ Deannira Patrisya Tumbelaka, "Tinjauan Hukum Surat Hibah Tanah Oleh Orang Tua Kepada Anak Yang Di Buat Tanpa Adanya Akta Ppat Dan Akta Notaris," *Lex Crimen* 12, no. 4 (2024).

⁵ Marlin Marlin dan Marwan Marwan, "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Akta Hibah (Suatu studi di Desa Lelekaa Kecamatan Wolasi Kabupaten Konawe Selatan)," *Al-Mizan (e-Journal)* 21, no. 1 (2025): 201-18.

oleh Sahid dan kawan - kawannya menyoroiti sengketa hibah wasiat kepada anak angkat yang kerap menimbulkan konflik akibat pengabaian legitime portie dan ketidakterlibatan ahli waris utama.⁶ Namun, kajian tersebut tidak mendalami aspek pembuktian formal hibah dan posisi akta otentik secara teknis dalam pengadilan. Sementara itu, studi yang dilakukan oleh Pascalistya menekankan pentingnya prinsip kolektif dalam pembagian waris dan membatalkan tindakan sepihak atas harta warisan yang dijual tanpa persetujuan semua ahli waris.⁷ Meski kuat dalam pendekatan pluralisme hukum, penelitian ini belum mengkaji secara spesifik validitas formil hibah yang dibuat tanpa akta otentik. Adapun penelitian Yocom & Lestari lebih fokus pada konteks hukum waris adat di Bali, yang menegaskan pentingnya konsensus ahli waris dalam setiap tindakan hukum atas harta warisan, tetapi tidak membahas posisi akta dalam sistem pembuktian perdata secara komprehensif.⁸

Berbeda dari ketiga penelitian tersebut, kajian ini menawarkan kontribusi baru melalui analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 32/PDT/2024/PT MND yang secara tegas menolak keabsahan Surat Keterangan Hibah yang dibuat tanpa akta notaris. Fokus utama dari penelitian ini adalah pada aspek pembuktian dan keabsahan formil hibah dalam konteks peradilan perdata, yang selama ini luput dalam kajian sebelumnya.

Penelitian ini juga menyoroiti bagaimana ketiadaan akta otentik memperlemah posisi hukum ahli waris dalam menuntut haknya, serta bagaimana sistem pembuktian dalam praktik peradilan menjadi tidak efektif jika hibah dilakukan secara di bawah tangan. Selain memperkuat posisi hukum Pasal 1682 KUHPperdata, penelitian ini memberikan pemahaman baru tentang urgensi alat bukti otentik dalam penyelesaian sengketa hibah, khususnya dalam konteks warisan yang belum dibagi secara sah. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mengisi kekosongan konseptual dan praktis dalam diskursus hukum hibah di Indonesia, tetapi juga memperluas cakupan analisis melalui pendekatan normatif-empiris dan yurisprudensial terkini.

⁶ Kheesya Arzeeta S Sahid dkk., "Penyelesaian Sengketa Hibah Wasiat Kepada Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris Di Indonesia," *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 2 (2025): 718–29, <https://doi.org/10.62335/sinergi.v2i2.891>.

⁷ Guruh Pascalistya dkk., "Tinjauan Hukum Akibat Penjualan Harta Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris: Studi di Pengadilan Agama Curup Berdasarkan Putusan NO. 85/PDT. G/2023/PA. CRP," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 4 (2025): 3578–89.

⁸ Stevani Anindya Putri Yocom dan Hesty D Lestari, *Dinamika Hukum Waris Adat Di Indonesia: Studi Kasus Sengketa Tanah Warisan Dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja*, 15, no. 6 (2025).

Dengan pendekatan ini, riset terbaru yang berbasis pada Putusan PT Manado menghadirkan perspektif baru yang belum disentuh dalam riset-riset sebelumnya: perpaduan antara hukum perdata (KUHPperdata), hukum agraria (PP No. 24 Tahun 1997), dan praktek yudisial aktual dalam pembuktian hukum hibah yang tidak didukung akta otentik. Fokus ini tidak hanya menjelaskan posisi hukum hibah tanpa notaris, tetapi juga menyoroti pentingnya perlindungan hak para ahli waris terhadap tindakan sepihak yang dilakukan dengan dokumen tidak sah, serta peran pengadilan dalam mengembalikan prinsip keadilan substantif dan formal dalam sistem waris Indonesia.

2. Perumusan Masalah

- a. Bagaimana kedudukan Hukum Hibah Tanah yang tidak dibuat dengan Akta Notaris?
- b. Bagaimana Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Belum Dibagi dalam kaitannya dengan perbuatan hibah atas tanah warisan?

3. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan yang meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach).⁹ Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer yang digunakan mencakup Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor:32/PDT/2024/PT.MND, Undang-Undang Pokok Agraria, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahan hukum sekunder mencakup literatur hukum, jurnal, buku, dan hasil-hasil penelitian terkait dengan hukum waris adat dan pertanahan.¹⁰ Sementara itu, bahan hukum tersier terdiri dari kamus hukum dan ensiklopedia.

Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen, yang bertujuan untuk memperoleh informasi yang relevan dengan topik penelitian. Selanjutnya, analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif-analitis,¹¹ yakni dengan cara mendeskripsikan fakta hukum yang ditemukan dalam penelitian dan menganalisisnya berdasarkan teori-teori hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses ini bertujuan untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah yang telah

⁹ Jl Raya Panglegur KM dan Pamekasan Madura, "Problem hukum dan pendekatan dalam penelitian hukum normatif," *Jurnal YUSTITIA Vol 19*, no. 2 (2018).

¹⁰ Geofani Milthree Saragih, "Mahkamah Konstitusi sebagai the guardian of ideology perspektif hukum positif Indonesia," *PUSKAPSI Law Review 4*, no. 2 (2024): 70–88.

¹¹ Kafilah Imanina, "Penggunaan Metode Kualitatif dengan Pendekatan Deskriptif Analitis dalam PAUD," *Jurnal AUDI: Jurnal Ilmiah Kajian Ilmu Anak Dan Media Informasi PAUD 5*, no. 1 (2020): 45–48.

ditetapkan dalam penelitian ini.

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Hibah Tanah yang tidak dibuat dengan Akta Notaris

Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 32/PDT/2024/PT MND mengadili sengketa perdata terkait hibah tanah warisan dalam keluarga antara Ade Richard Kojongian sebagai Penggugat/Pembanding dan Ronny Kojongian sebagai Tergugat/Terbanding. Sengketa ini bermula dari penggunaan Surat Keterangan Hibah (SKH) Nomor 186/SKH/DT/II-2014 yang dikeluarkan pada 3 Februari 2014 oleh Tergugat untuk mengklaim sebagian tanah warisan orang tua mereka di Desa Tounelet, Kecamatan Langowan Barat, Kabupaten Minahasa. Tanah tersebut, seluas 904 meter persegi, milik orang tua para pihak, Daantje Adrie Mindert Kojongian dan I Gusti Aju Putu Setiati, yang meninggal dunia pada 2012 dan 2015. Tanah warisan itu belum dibagi secara resmi kepada ahli waris yang sah, yakni Christian Reiner Kojongian, Ade Richard Kojongian, dan Michelle Laura Kojongian. Perselisihan timbul saat Ronny mengklaim memiliki hak atas tanah seluas 450,24 meter persegi berdasarkan SKH yang disebut diberikan oleh mendiang Daantje. Namun, Ade Richard menolak klaim tersebut dengan alasan hibah itu tidak sah karena tidak dibuat melalui akta notaris sesuai Pasal 1682 KUHPerdata, dan tanah tersebut masih merupakan boedel waris yang belum dibagikan kepada ahli waris.

Penggugat menegaskan bahwa Surat Keterangan Hibah yang diterbitkan oleh aparat desa tidak memenuhi persyaratan formal yang ditentukan dalam hukum perdata. Selain tidak dibuat di hadapan notaris, objek hibah tersebut juga masih merupakan harta warisan yang status kepemilikannya adalah milik bersama. Oleh karena itu, tidak ada satu pun ahli waris yang dapat mengalihkan atau menghibahkan bagian dari harta tersebut secara sepihak. Penggugat juga menyatakan bahwa pada saat pembuatan surat hibah, pihak yang disebut sebagai pemberi hibah sudah tidak berada dalam keadaan cakap hukum. Sebaliknya, Tergugat berpendapat bahwa hibah tersebut sah menurut adat dan sosial karena dilakukan secara sukarela oleh orang tua mereka dan disaksikan oleh pejabat desa setempat. Tergugat juga mengklaim telah lama mengelola dan merawat tanah tersebut, sehingga merasa memiliki hak moral atasnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "Tiada suatu hibah pun, kecuali yang dilakukan dengan akta notaris,

dapat dianggap sah,¹² kecuali dalam hal-hal yang ditentukan dalam Pasal 1687 dan 1688," maka setiap hibah wajib dibuat dalam bentuk akta otentik agar mempunyai kekuatan hukum yang sah.

Hibah adalah pemberian yang dilakukan oleh seseorang semasa hidupnya secara gratis dan tidak dapat dibatalkan, dengan tujuan memberikan suatu barang untuk kepentingan penerima hibah. Hibah merupakan perjanjian sepihak, yang berbeda dengan perjanjian timbal balik, di mana hanya satu pihak yang memiliki kewajiban untuk memberikan sesuatu, sementara pihak lainnya tidak diharuskan memberikan imbalan sebagai ganti.¹³

Pasal 1682 KUHPerdara mengatur bahwa hibah harus dilaksanakan dengan menggunakan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang telah ditentukan bentuknya oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki wewenang sesuai dengan posisi pejabat tersebut.¹⁴ Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi pihak-pihak terkait, termasuk ahli waris dan penerima hak. Akta hibah merupakan jenis akta otentik karena sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, dan di wilayah hukum pejabat tersebut. Akta otentik memiliki struktur yang diatur undang-undang, yang meliputi bagian kepala akta, badan akta, dan akhir akta.¹⁵

Pasal 1682 KUHPerdara, penghibahan yang dilakukan tanpa akta notaris atau akta otentik dianggap tidak sah. Namun, Pasal 1687 KUHPerdara menyatakan bahwa hadiah berupa barang bergerak atau surat piutang yang dapat dibayar atas tunjuk tidak memerlukan akta notaris, asalkan hadiah tersebut diserahkan langsung kepada penerima hibah atau kepada pihak lain yang akan menyerahkannya kepada penerima hibah. Dengan demikian, Pasal 1687 KUHPerdara dapat dianggap sebagai pengecualian

¹² Ramadhani Nova dkk., "Kajian Pencantuman Persetujuan Anggota Keluarga Sekandung Selain Penerima Hibah dalam Akta Hibah Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Peradaban Journal of Law and Society* 2, no. 2 (2023): 130–46.

¹³ Risalan Basri Harahap, "Penarikan Hibah Dalam KUH Perdata Dengan KHES," *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyaharian Dan Keperdataan* 5, no. 2 (2019): 216–29.

¹⁴ Oddie Satriyo Wibowo dkk., "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Otentik Dengan Adanya Keterangan Palsu yang Tertuang di Dalam Akta," *JATISWARA* 40, no. 1 (2025): 111–21.

¹⁵ Anisa Rahma Hadiyanti dkk., "Kedudukan akta hibah dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah," *Lentera Hukum* 4 (2017): 213.

terhadap Pasal 1682 KUHPerdara, di mana untuk objek tertentu, hibah tidak memerlukan akta notaris.¹⁶

Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), setiap tindakan hukum hibah harus dilakukan dengan akta notaris yang disimpan oleh notaris tersebut. Oleh karena itu, akta notaris merupakan syarat formal yang menentukan keabsahan suatu hibah. Jika hibah tanah dilakukan tanpa akta notaris, hibah tersebut dianggap tidak sah menurut hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sah. Sebagai akibatnya, peralihan hak atas tanah antara pemberi hibah dan penerima hibah tidak dapat diakui secara yuridis.

Dalam hukum agraria, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui hibah hanya dapat didaftarkan jika disertai dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, surat hibah yang dibuat secara di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum untuk digunakan sebagai dasar dalam pendaftaran atau peralihan hak atas tanah. Hibah jenis ini hanya dapat dianggap sebagai niat atau kesepakatan secara moral, tanpa menghasilkan akibat hukum berupa peralihan hak kepemilikan tanah kepada penerima hibah.¹⁷

2. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Belum Dibagi dalam kaitannya dengan perbuatan hibah atas tanah warisan

Pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan yang belum dibagi sangat berkaitan dengan proses hibah tanah tersebut, khususnya dalam hal keabsahan peralihan hak menurut hukum agraria dan hukum perdata Indonesia. Pada prinsipnya, pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan hanya dapat dilakukan jika status kepemilikan tanah tersebut sudah jelas dan disetujui oleh seluruh ahli waris. Jika harta warisan belum dibagi, tanah tersebut masih merupakan bagian dari boedel waris yang tidak dapat dipindahtangankan, dijual, atau dihibahkan secara sepihak.¹⁸

Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa pendaftaran tanah warisan dilakukan atas nama seluruh ahli waris jika pembagian

¹⁶ Siti Rohana Hasibuan dkk., "UPAYA HUKUM PIHAK YANG DIRUGIKAN AKIBAT AKTA HIBAH YANG MELANGGAR LEGITIME PORTIE (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2892 K/Pdt/2021)," *Jurnal Media Akademik (JMA)* 2, no. 1 (2024).

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, djmbatan*, 2003.

¹⁸ Yazmine Nabila Napitupulu dkk., "Analisis Terkait Pembagian Harta Warisan Berupa Tanah Dan Rumah Yang Masih dikuasai Salah Satu Ahli Waris," *JOURNAL OF SCIENCE AND SOCIAL RESEARCH* 8, no. 1 (2025): 980-90.

warisan belum dilaksanakan.¹⁹ Terkait dengan hibah, tanah warisan yang belum dibagi tidak dapat dijadikan objek hibah yang sah, karena pemberi hibah belum memiliki hak individu yang jelas atas bagian tanah tersebut. Jika salah satu ahli waris tetap melakukan hibah, tindakan tersebut tidak memenuhi syarat keabsahan peralihan hak dan dapat menyebabkan masalah administratif dalam proses pendaftaran. Sertifikat yang diterbitkan berdasarkan hibah atas tanah warisan yang belum dibagi berisiko dibatalkan secara hukum, karena tidak didukung oleh bukti kepemilikan yang sah. Pendaftaran peralihan hak semacam ini juga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi ahli waris lainnya.

Kantor Pertanahan seharusnya menolak pendaftaran peralihan hak jika tidak dilengkapi dengan dokumen waris yang lengkap, seperti surat kematian pewaris, surat keterangan ahli waris, dan akta pembagian waris. Tanpa dokumen-dokumen tersebut, peralihan hak melalui hibah tidak dapat diproses karena bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan keadilan yang menjadi dasar dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Oleh karena itu, pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan yang belum dibagi terkait dengan hibah tidak dapat dianggap sah secara hukum. Tanah tersebut masih merupakan harta bersama para ahli waris, sehingga setiap tindakan hukum untuk memindahkan hak atasnya hanya dapat dilakukan setelah pembagian resmi atau dengan persetujuan tertulis dari seluruh ahli waris. Prinsip ini juga menggarisbawahi bahwa hibah atas tanah warisan yang belum dibagi bertentangan dengan ketentuan hukum pertanahan dan dapat dibatalkan untuk melindungi hak-hak ahli waris lainnya.²⁰

Tanah warisan yang belum dibagi secara hukum tetap menjadi milik bersama seluruh ahli waris (boedel waris), sesuai dengan ketentuan Pasal 833 KUHPertdata yang menyebutkan bahwa hak atas harta peninggalan berpindah kepada para ahli waris setelah pewaris meninggal dunia.²¹ Namun, selama pembagian warisan belum dilaksanakan, setiap ahli waris hanya memiliki hak bersama atas seluruh harta warisan, bukan hak pribadi atas bagian tertentu dari tanah tersebut.

Jika salah satu ahli waris menghibahkan sebagian tanah warisan sebelum pembagian dilakukan, tindakan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Hal ini

¹⁹ Christiana Sri Murni, "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan," *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 2 (2020): 130–45.

²⁰ Mesy Yulandari dkk., "Problematika Lahirnya Sertifikat Hak Atas Tanah yang Berasal Dari Tanah Warisan yang Belum Dibagi," *Locus Journal of Academic Literature Review*, 2023, 958–75.

²¹ Oemar Moechthar, "Kedudukan Negara Sebagai Pengelola Warisan Atas Harta Peninggalan Tak Terurus Menurut Sistem Waris Burgerlijk Wetboek," *Yuridika* 32, no. 2 (2017): 280–309.

disebabkan karena ahli waris belum memiliki hak individu atas bagian tertentu dari tanah tersebut, sehingga tidak memiliki wewenang untuk mengalihkan atau menghibahkan bagian yang belum menjadi hak pribadinya. Akibatnya, pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dihibahkan tidak dapat diproses di Kantor Pertanahan karena tidak ada bukti kepemilikan yang sah.

Oleh karena itu, sebelum hibah dapat dilaksanakan, para ahli waris harus terlebih dahulu menyelesaikan pembagian warisan secara sah melalui kesepakatan bersama yang dituangkan dalam akta pembagian warisan di hadapan notaris, atau melalui penetapan pengadilan jika terjadi perselisihan. Setelah pembagian selesai dan setiap ahli waris memperoleh hak atas bagian tanah tertentu yang terdaftar atas namanya, barulah hibah dapat dilakukan secara sah dan didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, tanah warisan yang belum dibagi tidak dapat dijadikan objek hibah atau didaftarkan peralihan haknya, karena statusnya masih merupakan milik bersama para ahli waris dan belum memenuhi persyaratan kepastian hukum atas kepemilikan.²²

C. KESIMPULAN

Kedudukan hukum hibah tanah tanpa akta notaris menurut Pasal 1682 KUHPerdata adalah tidak sah. Setiap hibah wajib dibuat dengan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Surat hibah yang dibuat oleh aparat desa atau di bawah tangan tidak memenuhi syarat formil hukum perdata dan karenanya batal demi hukum, kecuali dalam hal-hal yang dikecualikan sebagaimana diatur dalam Pasal 1687 dan 1688 KUHPerdata.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan yang belum dibagi tidak dapat dilakukan secara sah karena tanah warisan yang belum dibagi masih merupakan harta bersama (boedel waris). Perbuatan hibah atas tanah tersebut tanpa persetujuan seluruh ahli waris melanggar asas kepemilikan bersama dan bertentangan dengan ketentuan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh sebab itu, peralihan hak yang dilakukan secara sepihak atas tanah warisan yang belum dibagi tidak memiliki kekuatan hukum dan berpotensi dibatalkan. Kasus hibah dan waris dalam Putusan

²² Budi Harsono, "Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya," (*No Title*), 2007.

Pengadilan Tinggi Manado Nomor 32/PDT/2024/PT MND menegaskan bahwa Surat Keterangan Hibah tanpa akta notaris tidak memiliki kekuatan hukum, terutama bila menyangkut tanah warisan yang belum dibagi. Putusan ini menjadi pelajaran penting tentang perlunya kepatuhan pada prosedur hukum dalam peralihan hak atas tanah demi kepastian dan keadilan bagi para ahli waris.

DAFTAR PUSTAKA

- Hadiyanti, Anisa Rahma, Rachmad Safa'at, dan Tunggul Anshari. "Kedudukan akta hibah dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah." *Lentera Hukum* 4 (2017): 213.
- Harahap, Risalan Basri. "Penarikan Hibah Dalam KUH Perdata Dengan KHES." *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyarifan Dan Keperdataan* 5, no. 2 (2019): 216–29.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, djmbatan*. 2003.
- Harsono, Budi. "Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya." (*No Title*), 2007.
- Hasibuan, Siti Rohana, Hasim Purba, dan T Keizerina Devi Azwar. "Upaya Hukum Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Hibah Yang Melanggar Legitime Portie (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2892 K/Pdt/2021)." *Jurnal Media Akademik (JMA)* 2, no. 1 (2024).
- Imanina, Kafilah. "Penggunaan Metode Kualitatif dengan Pendekatan Deskriptif Analitis dalam PAUD." *Jurnal AUDI: Jurnal Ilmiah Kajian Ilmu Anak Dan Media Informasi PAUD* 5, no. 1 (2020): 45–48.
- Iqbal, Moch, Kristina Sulatri, dan Humiati Humiati. "Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Secara Lisan." *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum* 5, no. 2 (2023): 55–64.
- KM, Jl Raya Panglegur, dan Pamekasan Madura. "Problem hukum dan pendekatan dalam penelitian hukum normatif." *Jurnal YUSTITIA Vol* 19, no. 2 (2018).
- Marlin, Marlin, dan Marwan Marwan. "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Akta Hibah (Suatu studi di Desa Lelekaa Kecamatan Wolasi Kabupaten Konawe Selatan)." *Al-Mizan (e-Journal)* 21, no. 1 (2025): 201–18.
- Moechthar, Oemar. "Kedudukan Negara Sebagai Pengelola Warisan Atas Harta Peninggalan Tak Terurus Menurut Sistem Waris Burgerlijk Wetboek." *Yuridika* 32, no. 2 (2017): 280–309.
- Murni, Christiana Sri. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 2 (2020): 130–45.

- Napitupulu, Yazmine Nabila, Hasim Purba, dan Sutiarnoto Sutiarnoto. "Analisis Terkait Pembagian Harta Warisan Berupa Tanah Dan Rumah Yang Masih dikuasai Salah Satu Ahli Waris." *Journal Of Science And Social Research* 8, no. 1 (2025): 980–90.
- Nova, Ramadhani, Rani Marnia, dan Fajar Hidayat Muhammad. "Kajian Pencantuman Persetujuan Anggota Keluarga Sekandung Selain Penerima Hibah dalam Akta Hibah Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Peradaban Journal of Law and Society* 2, no. 2 (2023): 130–46.
- Pascalistya, Guruh, Laily Ratna, dan Andri Zulpan. "Tinjauan Hukum Akibat Penjualan Harta Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris: Studi di Pengadilan Agama Curup Berdasarkan Putusan NO. 85/PDT. G/2023/PA. CRP." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 4 (2025): 3578–89.
- Rofy, Awalianita. *Analisis Hukum Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Wasiat Tentang Hak Waris*. 2025.
- Sahid, Kheesya Arzeeta S, Nirwan Junus, dan Nurul Fazri Elfikri. "Penyelesaian Sengketa Hibah Wasiat Kepada Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris Di Indonesia." *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 2 (2025): 718–29. <https://doi.org/10.62335/sinergi.v2i2.891>.
- Saragih, Geofani Milthree. "Mahkamah Konstitusi sebagai the guardian of ideology perspektif hukum positif Indonesia." *PUSKAPSI Law Review* 4, no. 2 (2024): 70–88.
- Sarman, Sri Novita. "Keabsahan Surat Hibah Wasiat yang Dibuat Dihadapan Kepala Desa Dalam Penyelesaian Sengketa Warisan." *LEX ADMINISTRATUM* 10, no. 5 (2022).
- Tumbelaka, Deannira Patrisya. "Tinjauan Hukum Surat Hibah Tanah Oleh Orang Tua Kepada Anak Yang Di Buat Tanpa Adanya Akta Ppat Dan Akta Notaris." *Lex Crimen* 12, no. 4 (2024).
- Wibowo, Oddie Satriyo, Erwin Kunta Tejakusuma, dan Muhammad Bayu Tondy. "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Otentik Dengan Adanya Keterangan Palsu yang Tertuang di Dalam Akta." *JATISWARA* 40, no. 1 (2025): 111–21.
- Yocom, Stevani Anindya Putri, dan Hesty D Lestari. *Dinamika Hukum Waris Adat Di Indonesia: Studi Kasus Sengketa Tanah Warisan Dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja*. 15, no. 6 (2025).
- Yulandari, Mesy, Muhammad Yamin, Zaidar Zaidar, dan Dedi Harianto. "Problematika Lahirnya Sertifikat Hak Atas Tanah yang Berasal Dari Tanah Warisan yang Belum Dibagi." *Locus Journal of Academic Literature Review*, 2023, 958–75.