

Kedudukan Hukum Serta Akibatnya Antara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Kwitansi Jual Beli Dengan Hibah Wasiat (Studi Sengketa di Desa Tabumela Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo)

Enry Muhamad Rizky Polontalo¹ Nur Mohamad Kasim² Mutia Ch. Thalib³

Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Negeri Gorontalo^{1,2,3}

Email: enrypolontalo1@gmail.com¹ nurkasim@ung.ac.id² mutiathalib_barryf2@yahoo.com³

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kedudukan hukum serta akibat peralihan hak atas tanah melalui kwitansi jual beli dengan hibah wasiat. Metode yang digunakan adalah yuridis empiris dengan fokus pada kasus sengketa peralihan hak atas tanah di Desa Tabumela, Kabupaten Gorontalo. Sumber data terdiri dari data primer dan data sekunder, dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum peralihan hak atas tanah melalui kwitansi jual beli dengan hibah wasiat memiliki kompleksitas tertentu. Dalam beban pembuktian kepemilikan, kwitansi jual beli dapat menjadi alat bukti yang kuat, namun keabsahan dan kekuatan hukumnya dapat berubah dalam situasi tertentu jika tidak didukung oleh bukti pendukung lainnya. Selain itu, hibah wasiat juga menjadi alternatif peralihan hak atas tanah, tetapi harus memenuhi persyaratan KUHPerdara agar dianggap sah. Adapun implikasi dari sengketa yang menjadi objek kajian penelitian ini pihak tergugat mengalami kerugian berupa kehilangan klaim sebagai pemilik sah tanah meskipun disatu sisi, tergugat memiliki kekuatan hukum berupa surat peralihan hak atas tanah hibah wasiat dari orang tua tergugat. Sementara pihak penggugat, dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah yang digugat setelah putusan Mahkamah Agung mengabulkan kasasi dari pihak penggugat dengan pertimbangan alat bukti kwitansi transaksi jual beli. Kesimpulannya, penelitian ini memberikan pemahaman tentang kompleksitas kedudukan hukum serta risiko yang terkait dengan peralihan hak atas tanah melalui kwitansi jual beli dengan hibah wasiat. Implikasinya adalah pentingnya memperhatikan persyaratan hukum yang ketat dan memastikan keabsahan dokumen-dokumen yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah, guna menjaga kepastian hukum dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.

Kata Kunci: Peralihan hak; Kwitansi; Hibah wasiat; Kedudukan hukum; Sengketa tanah, Desa Tabumela



This work is licensed under a [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Pada masa pra-kolonial di Indonesia, status kepemilikan tanah didasarkan pada sistem adat dan tradisi masyarakat setempat. Tanah dianggap sebagai milik bersama komunal atau dimiliki oleh kelompok-kelompok masyarakat tertentu. Namun, ketika penjajah (Belanda) masuk ke-indonesia, terjadi perubahan signifikan dalam status kepemilikan tanah. Hal itu dikarenakan Belanda menerapkan sistem tanah tebang pilih, yang berujung pada penguasaan tanah secara luas dan memberikan hak-hak terbatas kepada masyarakat pribumi. Akibatnya dengan sistem ini disatu sisi banyak memberikan keuntungan kepada Belanda dalam mengendalikan sektor ekonomi dan sumber daya alam (Rofi, 2019). Seiring dengan berjalanya waktu, saat indonesia mengikrarkan kemerdekaanya pada tanggal 17 agustus 1945, pemerintah indonesia mulai melakukan pembenahan atas aturan-aturan hukum yang dianggap dapat mendiskreditkan hak masyarakat.

Diantara aturan yang dibenahi adalah mengenai status kepemilikan harta benda baik yang bergerak (*movable property*) maupun yang tidak bergerak (*immovable property*). Sejalan dengan hal itu, Fauzi, (2015); Fajar (2021); Rusydi, (2013) berkesimpulan yang sama bahwa era kemerdekaan RI, pemerintah mulai mengatur ulang status kepemilikan tanah melalui UUPA

(Undang-Undang Pokok Agraria) yang dikeluarkan pada tahun 1960. Dalam hal ini, UUPA mengatur berbagai aspek kepemilikan tanah, termasuk pemisahan hak atas tanah dan hak atas bangunan, serta peralihan hak melalui jual beli, warisan, dan perbuatan hukum lainnya. Hal ini bertujuan untuk menciptakan keadilan dalam kepemilikan tanah dan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah. Dalam era reformasi, pemerintah Indonesia melanjutkan perubahan dalam status kepemilikan tanah. Program reformasi agraria diluncurkan untuk meningkatkan keadilan sosial dalam kepemilikan tanah dan memberikan hak yang lebih kuat kepada masyarakat adat. Program PnTSL (Program Nasional Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) diperkenalkan untuk memberikan sertifikat tanah kepada masyarakat secara massal, dengan tujuan untuk mengurangi konflik tanah dan meningkatkan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.

Namun, akhir-akhir, permasalahan mengenai peralihan hak kepemilikan tanah melalui kwitansi jual beli atas hibah wasiat menjadi isu yang menarik untuk dikaji dalam bidang hukum. Meskipun adanya pemberlakuan hukum agraria yang mengatur tentang kepemilikan, fakta yang tidak bisa dinafikan saat ini sebagian masyarakat Indonesia masih mengandalkan sistem tradisional (hukum adat) dimana saat proses peralihan hak kepemilikan masih menggunakan metode sederhana seperti penggunaan kwitansi dan bahkan hanya sekedar pernyataan secara lisan sebagai bukti transaksi. Akibatnya, ketika terjadi sengketa kepemilikan tanah, masyarakat tidak dapat membuktikan kepemilikan dihadapan pengadilan karena tidak memenuhi cukup bukti. Klaim atas argumentasi tersebut juga sejalan dengan pendapat yang dikemukakan oleh Rondonuwu, (2022) dimana menyatakan bahwa untuk peralihan hak atas tanah akan dianggap sah manakala saat proses peralihan kepemilikan penjual dan pembeli membuat nota kesepakatan diatas akta jual beli oleh dan dihadapan PPAT.

Secara yuridis, peralihan hak kepemilikan tanah melalui kwitansi jual beli atas hibah wasiat, merujuk pada proses pemindahan hak kepemilikan tanah yang dilakukan dengan menggunakan kwitansi jual beli sebagai bukti transaksi. Selanjutnya yang dimaksud dengan Hibah wasiat adalah ketika pemilik tanah, dalam wasiatnya, menyatakan keinginan untuk menghibahkan tanah kepada penerima wasiat setelah ia meninggal dunia. Dalam hal ini, hibah wasiat digunakan sebagai mekanisme untuk memindahkan hak kepemilikan tanah kepada penerima wasiat. Sedangkan Kwitansi jual beli di sisi lain, adalah seperangkat alat bukti transaksi yang digunakan untuk memperkuat peralihan hak kepemilikan tanah. Dalam konteks ini, kwitansi jual beli digunakan sebagai nota kesepakatan antara pemilik tanah (*wasiat*) dan penerima (*wasiat*). Biasanya, kwitansi tersebut akan mencantumkan informasi penting seperti harga, identitas pihak-pihak yang terlibat, serta detail transaksi lainnya.

Menyikapi hal tersebut, Harsono (2017) menjelaskan bahwa peralihan hak ialah proses perpindahan hak milik dari satu individu kepada individu lainnya, melalui berbagai cara seperti jual beli, tukar-menukar, atau melalui cara lain yang diizinkan oleh hukum. Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui transaksi jual beli, pemberian hadiah, tukar-menukar, pemberian melalui wasiat, dan berbagai bentuk perbuatan hukum lainnya yang bertujuan untuk memindahkan hak milik. Selanjutnya, dalam sisi asas hak milik, Widya Anggraini, (2016) mengklasifikasikan asas tersebut menjadi dua. *Pertama*, asas "*Nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*" yang berarti bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan atau memberikan kepada orang lain hak milik atau kepentingan yang melebihi dari hak miliknya sendiri atau yang dimilikinya. *Kedua*, asas "*Nemo sibi ipsi causam possessionis mutare potest*" yang berarti bahwa seseorang tidak dapat mengubah tujuan penggunaan objek hak milik terhadap dirinya sendiri menjadi kepentingan pihaknya sendiri.

Dalam pendekatan kasus tertentu, seringkali pengakuan atas kepemilikan tanah yang tidak disertai dengan bukti yang kuat seringkali menimbulkan polemik ketegangan bahkan

berujung pada pertengkaran, perkelahian bahkan sampai saling membunuh antar pihak-pihak yang terlibat. Eliza, (2018) menyatakan bahwa peralihan hak kepemilikan yang disertai dengan masalah sengketa dapat menciptakan kondisi yang dapat merugikan bagi kedua pihak yang berselisih. Pembetulan itu didasari oleh beberapa parameter diantaranya; *Pertama*, sengketa atas peralihan hak kepemilikan dapat mengakibatkan penundaan atau ketidakpastian dalam proses transaksi. Artinya, ketika ada perselisihan yang belum terselesaikan, pihak yang ingin memperoleh hak kepemilikan baru mungkin harus menunggu hingga sengketa diselesaikan. Akibatnya perselisihan sengketa bisa memakan waktu, energi, dan sumber daya yang berharga. *Kedua*, sengketa dapat mengganggu proses negosiasi antara kedua belah pihak. Jika pihak yang bersengketa tidak dapat mencapai kesepakatan tentang bagaimana hak kepemilikan harus dialihkan, transaksi dapat terhenti atau dihentikan sepenuhnya.

Maraknya permasalahan atas sengketa kepemilikan tanah melalui hibah wasiat dengan menggunakan Kwitansi, tercermin dari salah satu kasus di Desa Tabumela Kecamatan Tilango Kabupaten Gorontalo. Hasil observasi awal yang dilakukan oleh peneliti, dalam kedudukan perkara ini, sebelumnya tergugat (Sukarman Polontalo) mempunyai kekuatan atas kepemilikan tanah hibah wasiat dengan bukti Surat Pengalihan Hak Milik Tanah (Kebun) yang luas tanahnya 6.328M². Namun status peralihan kepemilikan tersebut dipermasalahkan oleh pihak penggugat (Ratna Polontalo) dengan dalih sebelum orang tua tergugat meninggal dunia, pihak penggugat sudah melakukan transaksi jual beli dengan orang tua tergugat dengan menggunakan kwitansi sebagai alat bukti. Atas permasalahan sengketa ini, solusi yang diambil kedua belah pihak adalah dengan menempuh jalur hukum di pengadilan. Pada persidangan pertama surat putusan Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Lbo dengan (Ratna Polontalo) sebagai penggugat dan (Sukarman Polontalo) sebagai tergugat, pengadilan Mengabulkan gugatan penggugat dan menyatakan objek sengketa tanah tersebut milik Penggugat sepenuhnya dengan alasan pertimbangan hukum bahwa penggugat memiliki bukti transaksi jual beli berupa kwitansi.

Atas putusan ini, disatu sisi membuat pihak yang digugat (Sukarman Polontalo) merasa dirugikan karena dalih yang dijadikan sebagai alat bukti di persidangan oleh penggugat berupa kwitansi transaksi jual beli diragukan keberadaannya. Merasa tidak, puas tergugat mengajukan banding ke pengadilan tinggi dengan Putusan Nomor 19/PDT/2020/PT GTO dengan beban pembuktian berupa surat peralihan hak kepemilikan dari orang tua tergugat. Hingga pada akhir keputusan banding, pengadilan mencabut putusan 21/Pdt.G/2019/PN Lbo dan menyatakan bahwa tergugat (pembanding) adalah pemilik yang sah atas obyek tanah sengketa yang terletak di Desa Tabumela Kecamatan Tilango Kabupaten Gorontalo Provinsi Gorontalo sebagaimana dimaksud dalam perkara *a quo*. Menyikapi keputusan pengadilan yang memberikan legitimasi bahwa tergugat merupakan pemilik yang sah pada putusan banding, membuat pihak penggugat kembali mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Hasilnya, pengajuan kasasi yang dilakukan oleh penggugat dikabulkan oleh Mahkamah Agung dengan amar putusan nomor 2126 K/Pdt/2021 terbukti bahwa objek sengketa dengan luas keseluruhan tanah 6.328M² adalah sepenuhnya milik penggugat (Ratna Polontalo).

Menyikapi Putusan Mahkamah Agung yang mengabulkan kasasi penggugat (Ratna Polontalo) dalam sengketa kepemilikan tanah tersebut menimbulkan pro dan kontra, sebab putusan tersebut terlihat tidak adil dan merugikan pihak yang digugat (Sukarman Polontalo). Keputusan tersebut mencabut putusan sebelumnya yang mengakui tergugat sebagai pemilik sah tanah dan memutuskan bahwa penggugat adalah pemilik yang sah. Hal ini menunjukkan adanya kebingungan dalam menetapkan kepemilikan tanah yang seharusnya sudah ditetapkan melalui surat pengalihan hak milik tanah kebun berdasarkan hibah wasiat. Selain itu, keraguan

terhadap keberadaan kwitansi jual beli sebagai alat bukti juga mengaburkan keabsahan tuntutan penggugat.

Atas uraian permasalahan kasus diatas, hipotesa atas putusan tersebut, peneliti memandang bahwa telah terjadi perbedaan putusan antara pengadilan tinggi dan Mahkamah Agung sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Atas dasar itulah peneliti hendak bertujuan untuk mengkaji kedudukan hukum serta akibatnya antara peralihan hak atas tanah Melalui kwitansi jual beli dengan hibah wasiat yang terjadi di Desa Tabumela Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan penelitian Yuridis Empiris. Soerjono, (2008) memberikan definisi bahwa penelitian yuridis empiris adalah pendekatan dari sudut kaidah-kaidah dan pelaksanaan peraturan yang berlaku di masyarakat, dilakukan dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer yang ada di lapangan. Dalam artian penelitian yang berlaku dengan kenyataan yang ada di masyarakat. Pendekatan ini berusaha menemukan teori mengenai proses terjadinya dan proses bekerjanya hukum. Adapun lokasi penelitian ini dilakukan di Pengadilan Tinggi Limboto dengan pendekatan kasus sengketa yang terjadi di Desa Tabumela Kecamatan Tilango Kabupaten Gorontalo. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer yang dilibatkan adalah pihak yang terlibat dalam sengketa dan pemangku kebijakan yang memiliki kapasitas dalam memutuskan perkara. Sedangkan untuk data sekunder, peneliti menggunakan sumber rujukan berupa riset-riset terdahulu baik yang berbentuk buku, jurnal dan sumber media cetak lainnya yang berhubungan dengan kajian penelitian ini. Untuk teknik yang pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Konsep Peralihan Hak Tanah dan Kedudukannya

Peralihan hak atas tanah merupakan proses transfer kepemilikan atau hak-hak terkait atas suatu tanah dari satu pihak ke pihak lainnya. Dalam KUHPerdara (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. Sebagai contoh, seseorang dapat menjual atau mewariskan hak atas tanah kepada orang lain, atau dua orang bisa saling bertukar hak atas tanah mereka. Namun, peralihan hak atas tanah tidak hanya terbatas pada perjanjian. Proses ini juga dapat terjadi melalui hukum, misalnya melalui penetapan pengadilan atau akibat peristiwa tertentu seperti pelepasan hak oleh pemiliknya. (Fathoni, 2020).

Disisi lain Hayati, (2016) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah khususnya dalam jual beli memiliki pengertian sebagai perbuatan hukum yang mengakibatkan pemindahan hak kepemilikan secara permanen dari penjual kepada pembeli, dengan pembayaran harga tanah yang dilakukan baik secara penuh maupun sebagian oleh pembeli dengan syarat pembayaran yang jelas dan dilakukan secara tunai. Dalam transaksi jual beli tanah, penjual melepaskan hak kepemilikan tanah sepenuhnya kepada pembeli, dan pembeli membayar harga tanah yang telah disepakati, baik secara keseluruhan maupun sebagian, dengan syarat bahwa pembayaran tersebut harus dilakukan secara jelas dan langsung pada saat transaksi berlangsung.

Dalam ketentuan persyaratan peralihan hak, Saranaung (2017) menyatakan bahwa sahnya atau tidak peralihan hak tanah melalui transaksi jual beli harus memenuhi dua unsur diantaranya; (1) Syarat *Formil*: Syarat formil merujuk pada persyaratan yang harus dipenuhi dalam hal bentuk atau prosedur yang ditetapkan oleh hukum untuk membuat suatu perjanjian atau transaksi hukum sah. Artinya, dalam konteks jual beli tanah, syarat formil dapat meliputi persyaratan mengenai penulisan perjanjian secara tertulis, tanda tangan pihak-pihak yang terlibat, dan persyaratan pelaksanaan atau pendaftaran yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. (2) Syarat *Materiil*: Syarat materiil berkaitan dengan substansi atau isi dari perjanjian atau transaksi hukum yang harus dipenuhi agar sah secara hukum. Dalam konteks jual beli tanah, syarat materiil dapat meliputi aspek-aspek seperti keabsahan kepemilikan tanah, adanya persetujuan dan kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, pembayaran harga yang disepakati, dan ketiadaan sengketa atau pembatasan hukum terkait tanah yang diperjualbelikan.

Beberapa penguatan definisi atas, kita dapat memahami bahwa peralihan hak adalah proses atau tindakan mengalihkan sesuatu dari satu pihak atau status ke pihak atau status yang lain. Secara konteks hukum perdata, peralihan merujuk pada perpindahan hak, kewajiban, atau kepemilikan suatu benda atau properti dari satu individu atau entitas ke individu atau entitas lainnya. Peralihan dapat terjadi melalui berbagai cara, seperti jual beli, hibah, warisan, pemindahan saham, atau perjanjian lainnya. Tujuan peralihan adalah untuk mengubah atau mengalihkan hak-hak atau kepemilikan yang ada kepada pihak baru sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Secara kontekstual, peralihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula peralihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda-benda yang tidak bergerak.

Kedudukan Hibah Wasiat

Secara definisi Hibah Wasiat adalah pernyataan tertulis atau lisan yang dibuat oleh seseorang (pewaris) untuk mengungkapkan kehendaknya mengenai pembagian harta atau aset mereka setelah meninggal dunia. Dalam pelaksanaannya, Hibah Wasiat berfungsi sebagai instrumen hukum yang mengatur bagaimana harta warisan akan dialokasikan kepada ahli waris atau penerima wasiat lainnya sesuai dengan keinginan pewaris. Klassen & Eggen, (1997) memberikan penegasan bahwa dalam pelaksanaannya pewarisan terbagi atas dua; (1) Pewarisan menurut undang-undang (*ab intestate*). Dimana Pewarisan menurut undang-undang terjadi ketika seseorang meninggal dunia tanpa meninggalkan surat wasiat yang sah. (2) Pewarisan melalui surat wasiat (*testamentair*). Pewarisan melalui surat wasiat terjadi ketika seseorang meninggalkan surat wasiat yang sah untuk mengatur pembagian harta peninggalan setelah kematiannya. Dalam surat wasiat, seseorang dapat menentukan ahli waris yang berbeda-beda dari yang ditentukan oleh undang-undang waris. Surat wasiat dapat digunakan untuk memberikan warisan kepada individu atau entitas yang tidak termasuk dalam ahli waris menurut undang-undang.

Alya et.,al (2019); Benyamin, (1998); memiliki pandangan yang sama bahwa wasiat terbagi atas dua kategori. *Pertama*, Wasiat pengangkatan waris (*Testamentair Erfrecht atau Erfstelling*). Dimana wasiat pengangkatan waris adalah jenis wasiat di mana seseorang yang mewasiatkan mengangkat seseorang atau beberapa orang sebagai ahli waris terhadap seluruh atau sebagian harta peninggalannya setelah ia meninggal dunia. *Kedua*, Wasiat yang berisi hibah (*Hibah Wasiat/Legaat*). Wasiat yang berisi hibah adalah jenis wasiat di mana orang yang mewasiatkan secara khusus menetapkan pemberian barang atau hak tertentu kepada satu

orang atau lebih. Dengan demikian, dapat dimaknai bahwa Hibah Wasiat merupakan perbuatan hukum yang melibatkan penyerahan harta atau hak oleh pemberi kepada penerima. Argumentasi tersebut juga diperkuta oleh Marthianus (2019) yang mendefinisikan Hibah Wasiat merupakan suatu tindakan khusus di mana pewaris menetapkan pemberian kepada satu atau beberapa orang barang-barang tertentu, atau semua barang-barang dalam kategori tertentu. Selanjutnya Subekti, (2011) menyatakan bahwa Hibah Wasiat adalah suatu pernetapan yang khusus di dalam suatu *testament*, dengan mana isi yang mewariskan memberikan kepada seorang atau beberapa orang yang meliputi: (a) beberapa barang tertentu, (b) barang-barang dari satu jenis tertentu, (c) hak pakai hasil dari seluruh atau sebagian harta peninggalan.

Menurut Muliana & Khisni (2017), dalam Hukum Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) terdapat tiga jenis testament dalam konteks Hibah Wasiat diantaranya; (1) Testament Rahasia (*Geheim*). Testament Rahasia adalah testament yang dirahasiakan oleh pewaris dan hanya diungkapkan setelah kematiannya. Dalam hal ini, isi testament hanya diketahui oleh pewaris dan biasanya tidak diungkapkan kepada pihak lain selama hidupnya. Testament rahasia ini dapat berisi instruksi dan kehendak mengenai pembagian harta warisan dan penunjukan wali, dan akan diumumkan setelah kematiannya.; (2) Testament Tak Rahasia (*Openbaar*). Testament Tak Rahasia merujuk pada jenis testament yang diketahui oleh orang lain selama pewaris masih hidup. Dalam hal ini, pewaris dapat membagikan dan mengungkapkan isi testament kepada pihak-pihak yang berkepentingan, seperti ahli waris atau notaris. Testament tak rahasia ini umumnya dibuat dengan maksud untuk memastikan bahwa kehendak pewaris diketahui secara terbuka dan dapat diakses oleh pihak-pihak yang terkait; (3) Testament Tertulis Sendiri (*Olografis*). Testament Tertulis merupakan jenis testament yang ditulis oleh pewaris sendiri secara langsung. Testament tertulis sendiri ini dapat bersifat rahasia atau tidak rahasia, tergantung pada keputusan pewaris. Dalam hal ini, pewaris secara mandiri menulis isi testament tanpa melibatkan pihak ketiga, seperti notaris. Namun, dalam beberapa yurisdiksi, terdapat persyaratan tertentu yang harus dipenuhi untuk mengakui keabsahan testament tertulis sendiri, seperti tanda tangan dan tanggal yang jelas.

Sehingga dapat diinterpretasikan bahwa Hibah Wasiat memiliki kedudukan yang diakui dalam hukum sebagai instrumen yang memberikan kebebasan kepada pewaris untuk mengatur pembagian harta warisan mereka sesuai dengan kehendak pribadi. Dalam pandangan hukum, Hibah Wasiat dianggap sebagai perbuatan hukum yang sah apabila memenuhi persyaratan dan prosedur yang ditetapkan oleh hukum. Selain itu, Hibah Wasiat merupakan bentuk pengakuan terhadap kebebasan individu untuk mengatur kehidupan dan aset mereka. Ini mencerminkan prinsip otonomi kehendak dalam hal warisan dan pewarisan. Meskipun terdapat aspek kebebasan dalam Hibah Wasiat, hukum juga memberikan batasan untuk mencegah penyalahgunaan atau pelanggaran hukum. Oleh karena itu, hukum memiliki kewenangan untuk membatasi hak pewaris dalam mengabaikan hak-hak ahli waris yang ditetapkan secara hukum ketika terjadi suatu perbuatan yang sifatnya melanggar atau tidak sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

Kedudukan Kwitansi

Dalam pengertiannya Kwitansi berasal dari istilah aslinya yaitu "*kwitantie*" (bahasa Belanda) yang artinya tanda pembayaran dalam bahasa inggrisnya "*Receipt*". Disamping kwitantie, di dalam bahasa Belanda juga dikenal istilah "*kwijting*", yang artinya adalah tanda terima atau tanda bayar atau pembebasan. Orang yang namanya tercantum dalam surat itu dan kemudian menguasainya, dianggap telah memenuhi pembayaran yang diperintahkan oleh

penandatanganan. Secara normatif, perintah pembayaran dalam Kwitansi itu bukanlah perintah pembayaran dalam arti sebenarnya, melainkan hanya merupakan bentuk perintah tidak langsung dengan menggunakan kata terima.

Suryohadibroto & Prakoso, (1987) berpendapat bahwa kwitansi dalam transaksi jual beli tanah merupakan alat bukti dibawah tangan, yang pembuktiannya bersifat formil saja. Tidak sempurna seperti akta otentik yang pembuktiannya bersifat formil dan materiil, namun surat dibawah tangan seperti Kwitansi menjadi sah dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap bila tanda tangan yang tertera pada surat-surat tersebut diakui secara langsung oleh para pihak. Pendapat yang lain, Setyawan & Wati (2022); Pamungkas, & Lukman (2022) menyatakan hal yang sama bahwa dalam hukum pembuktian atas sengketa, pada dasarnya kwitansi tidak cukup sebagai bukti kepemilikan yang sah atas suatu benda. Kwitansi hanya berfungsi sebagai bukti pembayaran yang masuk dalam kategori formil, dan jika kepemilikan hak atas tanah hanya berdasarkan kwitansi, hal ini dapat mengaburkan esensi kepastian hukum kepemilikan yang pada akhirnya dapat merugikan pihak pembeli.

Konstruksi Putusan Pengadilan Atas Sengketa Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli dengan Hibah Wasiat

Konstruksi Putusan merujuk pada cara atau metode di mana suatu putusan pengadilan dibangun atau disusun. Hal mencakup alasan-alasan, argumen, pertimbangan hukum, fakta yang dipertimbangkan, dan kesimpulan yang dihasilkan oleh pengadilan dalam memutuskan suatu perkara. Konstruksi putusan merupakan gambaran atau struktur logis dari argumentasi yang digunakan oleh pengadilan dalam merumuskan dan memutuskan suatu perkara. Dalam konteks sengketa peralihan hak atas tanah, terdapat sebuah putusan yang menarik untuk diperhatikan. Hal tersebut tercermin dari salah satu putusan pengadilan dengan nomor (21/Pdt.G/2019/PN Lbo) dan melibatkan pihak yang menggugat (Ratna Polontalo) dan pihak yang tergugat (Sukarman Polontalo) yang beralamatkan di Desa Tabumela, Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo. Hasil temuan penelitian menunjukkan pada sidang pertama muncul ketidaksesuaian pertimbangan hukum perdata yang dilakukan oleh Pengadilan Tinggi Limboto.

Dimana dalam amar putusan Nomor (21/Pdt.G/2019/PN Lbo). Atas pihak yang melakukan gugatan yakni (Ratna Polontalo) sebagai penggugat dan (Sukarman Polontalo) sebagai tergugat, secara mutlak pengadilan mengabulkan permohonan penggugat dengan pertimbangan hukum bahwa penggugat memiliki alat bukti berupa Kwitansi jual beli dengan orang tua tergugat. Apabila dikaji lebih jauh, putusan pengadilan ini disatu sisi menimbulkan kontradiktif. Secara yuridis pembenaran bahwa Kwitansi merupakan alat bukti yang sah selama ditunjang oleh alat bukti yang lain bisa dalam proses transaksinya. Namun, perlu digaris bawahi bahwa dalam perkara ini, penggugat tidak dapat mengklaim kepemilikan selama penggugat tidak dapat menunjukkan surat peralihan kepemilikan sesuai dengan ketentuan UUPA.

Konstruksi sengketa kepemilikan atas transaksi jual beli hibah wasiat dengan Kwitansi diatas, juga berkesesuaian dengan hasil temuan penelitian yang dilakukan oleh Satrianingsih, & Wirasila, (2019) bahwa kwitansi yang dijadikan sebagai alat bukti dalam transaksi jual beli yang dilakukan kedua belah pihak secara hukum memang dapat memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPdata yaitu syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi pembeli tidak bisa membalik namakan status sertifikat tanah tersebut dikarenakan ia hanya mempunyai bukti transaksi pembayaran hanya dengan selemba kwitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT, karena pemindahtanganan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta tersebut.

Selanjutnya, temuan Widi Adnyana, et,al, (2018) menyatakan bahwa untuk memiliki kekuatan pembuktian yang paripurna pembeli dapat memperkuat bukti kepemilikan setelah terjadi jual beli dengan pensertifikatan berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai tanda bukti hak yang berlaku dan sebagai alat pembuktian yang kuat. Sehingga dapat disimpulkan bahwa putusan Pengadilan Tinggi Limboto dalam kasus ini tidak konsisten dengan prinsip-prinsip hukum perdata yang berlaku. Kwitansi jual beli yang menjadi dasar kepemilikan tanah dalam putusan tersebut seharusnya tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat seperti halnya sertifikat yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan hukum agraria yang berlaku.

Hal itu sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh, Setyawan, & Wati, (2022) bahwa dalam pembuktian hak milik khususnya alat bukti Kwitansi tidak cukup dijadikan sebagai bukti kepemilikan, bahkan akta jual beli yang dibuat PPAT pun tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan karena baru sebagai salah satu syarat peralihan hak atas tanah. Kwitansi hanyalah bukti pembayaran, dan jika kepemilikan hak atas tanah hanya berdasarkan kwitansi saja, hal ini dapat mengaburkan esensi kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yang pada akhirnya merugikan pihak pembeli.

Persoalan mengenai peralihan hak kepemilikan, dalam ketentuan hukum Pasal 4 UU No. 5 Tahun 1960 mengenai UUPA. Konsep hak atas tanah sebagaimana telah diatur dalam hukum agraria nasional dibagi dalam dua bentuk, yaitu; (1) Hak-hak atas tanah primer yakni hak atas tanah yang bisa dipunyai atau dikuasai secara langsung baik oleh perorangan maupun badan hukum dalam waktu yang lama serta bisa untuk dipindahtangankan kepada orang/pihak lain karena dilakukannya perbuatan hukum ataupun kepada ahli waris karena peristiwa hukum diantaranya Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Hak Guna Usaha, serta Hak Pakai; (2) Hak-hak atas tanah sekunder yakni hak-hak atas tanah yang hanya bersifat sementara diantaranya adalah hak gadai, usaha bagi hasil, menumpang, serta menyewa atas tanah pertanian. (Sutedi, 2008).

Kaitanya dengan pernyataan sutedi tersebut, dalam persoalan sengketa kasus ini Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli dengan Hibah Wasiat, sebenarnya tergugat memiliki kekuatan hukum yang dibuktikan dengan sertifikat peralihan kepemilikan dari orang tua tergugat kepada tergugat (Sukarman Polontalo) yang keluar pada tahun 2018. Namun sidang di pengadilan justru mengesampingkan alat bukti peralihan yang dijadikan sebagai alat bukti oleh tergugat. Sehingga, dalam persidangan pertama ini, jika dilihat dari sisi asas peradilan pihak tergugat mengalami kerugian atas putusan pengadilan tersebut. Padahal di satu sisi, temuan yang dilakukan oleh Santoso, (2012) mempertegas dalam riset penelitian bahwa kedudukan hak primer dalam status kepemilikan dalam hukum mempunyai kedudukan terkuat dibanding dengan hak lainnya. Hal ini telah dipertegas sebagaimana pada ketentuan dalam Pasal 20 Ayat (1) UU Pokok Agraria sifat yang terdapat pada hak milik diantaranya yaitu turun temurun yang artinya bahwa suatu hak milik berlangsung secara terus selama pemilik hak milik tersebut masih hidup sedangkan apabila pemilik atas tanah hak milik telah meninggal dunia, maka hak miliknya yang secara hukum dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang telah dipenuhinya persyaratan sebagai subjek hak milik.

Implikasi Putusan Sengketa Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli dengan Hibah Wasiat di Desa Tabumela Kecamatan Tilango Kabupaten Gorontalo.

Dalam penafsiran normatif, Implikasi adalah hasil atau akibat yang timbul sebagai konsekuensi dari suatu tindakan, keputusan, atau peristiwa. Dalam konteks hukum, implikasi mengacu pada dampak atau konsekuensi hukum yang timbul sebagai hasil dari suatu keputusan pengadilan atau perubahan dalam peraturan hukum. Implikasi dapat mencakup perubahan dalam hak dan kewajiban pihak-pihak terkait, perubahan dalam interpretasi hukum, atau pengaruh terhadap praktik dan prosedur hukum yang terkait. Hasil temuan atas

implikasi Putusan No. 21/Pdt.G/2019/PN Lbo terhadap sengketa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan hibah wasiat di Desa Tabumela, Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo, menunjukkan adanya polemik yang dianggap merugikan pihak tergugat.

Gelar perkara menegaskan bahwa status kepemilikan atas hibah wasiat pihak tergugat telah memenuhi persyaratan yang diatur oleh UUPA berupa alat bukti Surat Pengalihan Hak Milik Tanah Kebun tertanggal 2 Maret 2009. Akibatnya, pihak tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi dengan nomor perkara (19/PDT/2020/PT GTO). Hal ini sebagai respon atas ketidakpuasan tergugat atas putusan pengadilan. Hal ini didasari oleh beberapa alasan diantaranya dalam proses pengecekan kembali atas keabsahan dan kevalidan tanda tangan orang tua dari tergugat justru menemukan adanya ketidaksesuaian dengan alat bukti yang diberikan oleh penggugat. Artinya, dalam kasus ini hipotesa tergugat (Sukarman Polontalo) bahwa telah terjadi manipulasi tanda tangan yang dilakukan oleh pihak penggugat (Ratna Polontalo). Akibatnya sering dengan proses berjalannya sidang, pengadilan tinggi mengabulkan permohonan banding oleh pihak tergugat dan menyatakan kepemilikan atas hak tanah wasiat adalah milik dari tergugat meskipun pada sidang tingkatan pertama di kesampingkan.

Terkabulnya putusan banding atas gugatan hak kepemilikan tanah dapat atas kasus diatas, Angelia, (2021) dalam disertasinya mengungkapkan dua faktor utama hakim mengabulkan permohonan banding tersebut diantaranya;(1) Pihak tergugat selaku pemilik tanah mampu menunjukan surat jual beli, SKGR. Pengertian tas hal ini, pihak yang tergugat lebih awal memiliki surat kepemilikan daripada pihak penggugat; (2) Pihak tergugat lebih lama menguasai lahan lebih dari 13 tahun. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa terkabulkannya permohonan oleh (Sukarman Polontalo) pada tingkat banding didasarkan pada keabsahan kepemilikan yang dibuktikan dengan surat peralihan kepemilikan dari orang tua tergugat dan juga dari status penguasaan lebih lama dari pada pihak yang melakukan gugatan (Ratna Polontalo).

Dengan demikian, secara karakteristik tergugat memiliki; (1) Hak eksklusif: Kepemilikan memberikan hak eksklusif kepada pemilik untuk menggunakan dan menguasai benda atau properti tersebut. Pemilik memiliki hak untuk menikmati manfaat dan mengambil keputusan terkait dengan benda atau properti tersebut, selama tidak melanggar hak-hak orang lain atau ketentuan hukum yang berlaku; (2) Hak mutlak: Kepemilikan memberikan hak yang mutlak dan dapat dilindungi hukum. Artinya, pemilik memiliki hak yang kuat dan dapat mengajukan klaim atau pembelaan hukum terhadap pihak-pihak yang mencoba mengganggu atau melanggar hak kepemilikan tersebut; (3) Hak eksklusif untuk memindahkan: Sebagai pemilik, seseorang memiliki hak untuk memindahkan kepemilikan benda atau properti kepada pihak lain melalui penjualan, hibah, warisan, atau perjanjian lain yang sah. Hak ini memberikan fleksibilitas kepada pemilik untuk mentransfer kepemilikan sesuai dengan kehendaknya; (4) Tanggung jawab pemilik: Kepemilikan juga membawa tanggung jawab kepada pemilik untuk menjaga dan merawat benda atau properti tersebut dengan baik. Pemilik bertanggung jawab untuk menjaga nilai dan integritas benda atau properti, serta mematuhi peraturan hukum yang terkait dengan kepemilikan tersebut.

Menyikapi kepemilikan hak tersebut, korelasi atas banding yang dilakukan oleh tergugat kepada pengadilan tinggi, disatu sisi juga peneliti menemukan hal yang menarik. Dimana, pihak penggugat merasa dirugikan hingga akhirnya memutuskan untuk melanjutkan perkara sampai pada tingkat kasasi. Adapun hasil gelar perkara pada tingkat kasasi nomor 2126 K/Pdt/2021 dimenangkan oleh pihak penggugat (Ratna Polontalo) dengan pertimbangan hukum pembuktian transaksi kwitansi jual beli menjadi salah satu dalil yang digunakan untuk memutuskan perkara ini. Putusan Mahkamah Agung tersebut peneliti menilai bahwa telah terjadi inkonsistensi putusan. Hal itu didasari oleh beberapa alasan diantaranya, Konstruksi

kasus yang diadili di satu sisi, pihak penggugat hanya memiliki salah satu unsur syarat formil saja berupa kwitansi pembelian. Namun, tidak dengan dilengkapi akta pembelian yang dalam hal ini disaksikan oleh PPAT. Klaim argumentasi peneliti tersebut juga diperkuat oleh Suryohadibroto & Prakoso, (1987); Setyawan & Wati (2022) dimana keabsahan klaim kepemilikan atas hak tanah yang dibuktikan dengan kwitansi jual beli bukan satu-satunya alat bukti yang secara hukum dapat dibenarkan atas kepemilikannya. Melainkan, syarat terpenuhinya hak kepemilikan dalam transaksi jual beli harus mampu ditunjukkan dengan akta jual beli.

Hal yang serupa juga apa yang dikemukakan oleh Pamungkas, & Lukman, (2022) yang menyatakan syarat sahnya dalam transaksi jual beli khususnya tanah harus memenuhi dua syarat diantaranya; *Pertama*, Syarat formil dalam jual beli tanah berkaitan dengan prosedur formal yang harus dipenuhi untuk memastikan keabsahan transaksi tersebut. Salah satu syarat formil yang penting adalah pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta jual beli tersebut harus dibuat oleh PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan kabupaten/kota. Meskipun jual beli tanah tanpa melalui PPAT tetap sah berdasarkan Hukum Adat, namun untuk menciptakan kepastian hukum dan menjaga keberlangsungan transaksi yang adil, peraturan tersebut mengharuskan pembuatan akta oleh PPAT. *Kedua*, Syarat materil. Syarat ini berkaitan dengan kondisi substansial yang harus terpenuhi agar jual beli tanah sah. Syarat materil yang utama adalah bahwa penjual harus memiliki hak untuk menjual tanah tersebut. Artinya, penjual adalah pemilik sah atau memiliki hak yang sah atas tanah yang akan dijual. Selain itu, pembeli juga harus memiliki hak untuk membeli tanah tersebut, yang berarti pembeli memiliki kapasitas hukum untuk melakukan transaksi jual beli. Terakhir, tanah yang diperjualbelikan harus boleh untuk diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Hal ini berarti bahwa tanah tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang kepemilikan tanah.

KESIMPULAN

Dalam kasus peralihan kepemilikan harta benda, peralihan merujuk pada proses mengalihkan hak, kewajiban, atau kepemilikan suatu benda dari satu pihak ke pihak lain. Peralihan ini dapat dilakukan melalui berbagai cara seperti jual beli, hibah, warisan, pemindahan saham, atau perjanjian lainnya. Tujuannya adalah mengubah atau mengalihkan hak-hak atau kepemilikan yang ada sesuai dengan ketentuan hukum. Peralihan hak atas benda pada dasarnya dapat dilakukan secara nyata, di mana benda tersebut langsung berpindah tangan, atau secara simbolis melalui surat atau sertifikat. Namun, penting untuk dicatat bahwa Kwitansi tidak cukup sebagai bukti kepemilikan yang sah. Kwitansi hanya berfungsi sebagai bukti pembayaran dan tidak dapat menggantikan syarat-syarat peralihan hak yang diatur oleh undang-undang. Kepemilikan hak atas tanah harus didukung oleh bukti-bukti yang sesuai, seperti akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan hukum agraria yang berlaku. Hibah Wasiat merupakan penetapan khusus di dalam suatu testament yang memberikan hak kepada seseorang untuk menerima barang-barang tertentu atau hak pakai hasil dari harta peninggalan. Namun, dalam konteks hukum perdata, pembuktian kepemilikan dengan menggunakan Kwitansi atau hibah wasiat saja tidaklah cukup. Pembeli harus memiliki bukti peralihan yang sah, seperti sertifikat tanah yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan hukum agraria meskipun pada akhirnya gelar perkara ini dimenangkan oleh pihak penggugat. Atas Putusan pengadilan dalam sengketa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan hibah wasiat di Desa Tabumela, Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo menunjukkan inkonsistensi putusan majelis hakim baik di tingkat pengadilan pertama hingga pada tingkat kasasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Rofi, S. (2019). Penguasaan Hak Tanah Masyarakat Adat Dayak Jalai, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat Perspektif Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Hukum Islam.
- Angelia, T. (2021). Faktor-Faktor Yang Memperkuat Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Melawan Tanah Yang Telah Bersertifikat Dalam Proses Sengketa Tanah (Studi Kasus Berdasarkan Putusan Ma No. 3498k/Pdt/2015) (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Riau).
- Aslan Noor, (2016) Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia, (Bandung :Mandar Maju, Hal. 33
- Alya Hapsari Nuraini, Liza Priandhini, Dan Widodo Suryadono. (2019). Pemberian Akta Hibah Wasiat Atas Seluruh Saham Perseroan Terbatas Pt.Lni, Indonesia Notary, Vol. 1, No. 002.
- Benyamin Asri Dan Thabrani Asri. (1988) Dasar-Dasar Hukum Waris Barat Suatu Pembahasan Teoritis Dan Praktek. Bandung: Tarsito.
- Boedi Harsono, (2017). Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, Eid. 3, Hal. 42
- Djoko Prakoso, (1987) Surat Berharga Alat Pembayaran Dalam Masyarakat Modern, Pt. Bina Aksara. Jakarta
- Eliza, R. P. (2018). Penerapan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Yang Melebihi Legitime Portie (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 490k/Pid/2016) (Doctoral Dissertation, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya).
- Fajar, M. (2021). Implementasi Reforma Agraria Di Desa Sumberdanti Kecamatan Sukowono Kabupaten Jember Perspektif Hukum Pertanahan Indonesia. *Rechtenstudent Journal Uin Khas Jember*, 2(3), 331-341.
- Fauzi, R., & Kom, M. (2015). Tinjauan Historis Penataan Masalah Agraria Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) Tahun 1960 Oleh: Deka Maita Sandi. *Jurnal Pendidikan Ips*, 1(9), 1767-1767.
- Fathoni, M. Y. (2020). Kedudukan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat Dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia. *Jurnal Ius Kajian Hukum Dan Keadilan*, 8(1).
- Hayati, N. (2016). Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional). *Lex Jurnalica*, 13(3), 147934.
- J.G Klassen Dan J.E Eggens. 1979. Hukum Waris Bagian 1. Jakarta: Esa Study Club.
- Marthianus, W. S. (2019). Kedudukan Legitime Portie dalam Hal Pemberian Hibah Wasiat Berdasarkan Hukum Waris Burgerlijk Wetboek. *Notaire*, 2(2), 269-282.
- Muliana, M., & Khisni, A. (2017). Akibat Hukum Akta Hibah Wasiat Yang Melanggar Hak Mutlak Ahli Waris (Legitime Portie). *Jurnal Akta*, 4(4), 739-744.
- Muchtar Wahid, (2018) Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Jakarta: Republika
- Paramitha Rusady, A. M. (2013). Analisis Hukum Kepemilikan Tanah Eks Eigendom Verponding Setelah Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 (Doctoral Dissertation, Universitas Hasanuddin).
- Pamungkas, R. W., & Lukman, A. (2022). Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Kwitansi. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)*, 6(3).
- Ramadhani, A. A. M., Basri, M., & Ari Saputra, M. I. (2022). Hibah Wasiat Atas Tanah Bekas Adat Berdasarkan Akta Hibah Wasiat Yang Dibuat Oleh Camat. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, 5(2), 439-450

- Rondonuwu, C. C. (2022). Suatu Tinjauan Terhadap Batalnya Jual Beli Tanah Karena Tidak Terjadinya Peralihan Hak. *Lex Privatum*, 10(1).
- Saranaung, F. M. (2017). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, 6(1).
- Soekanto, Soerjono, (2008). Pengantar Penelitian Hukum, Uii Preiss, Jakarta, Hal. 46
- Subekti, (2011) Pokok-Pokok Huikuim Peirdata, (Jakarta: Intermasa).
- Setyawan, C. A., & Wati, A. (2022). Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Kwitansi Jual Beli. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 3(1), 14-22.
- Satrianingsih, N. N. P., & Wirasila, A. N. (2019). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(6).
- Urip Santoso, (2012) Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana
- Widi Adnyana, I. G. A., Windari, R. A., & Sudiatmika, K. (2018). Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Adat Melalui Perjanjian Dibawah Tangan Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 1(1), 45-54.
- Widya Anggraini, (2016), Tanggung Gugat Pemberi Hibah Akibat Pembatalan Hibah, (Surabaya :Universitas Airlangga.