



## Prinsip *Le Mort Saisit Le Vif* dalam Peralihan Hak Tanah: Perlindungan Hukum bagi Pembeli terhadap Penolakan Ahli Waris

Ismail<sup>\*1</sup>, Felicitas Sri Marniati<sup>2</sup>, Sirajudin Sailellah<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Jayabaya, Indonesia

\*Correspondence Email: [yunitamaria158@gmail.com](mailto:yunitamaria158@gmail.com)

---

Submitted: August 07, 2025 Accepted: August 31, 2025 Published: September 06, 2025

---

<https://journal.iainlangsa.ac.id/index.php/politica/article/view/12499>

---

**Abstrack:** The principle of *le mort saisit le vif* provides that upon the death of a person, all rights and obligations are immediately transferred to their heirs. These include both assets and liabilities, such as the obligation to complete a land sale and purchase transaction initiated by the deceased during their lifetime. A key issue arises when heirs reject the making of a Sale and Purchase Deed (*Akta Jual Beli*) for a transaction conducted by the testator, raising questions about the validity of the transfer of land rights and the legal protection available to the buyer. This research applies the theory of legal protection and the theory of land registration, using a normative juridical method based on legal literature and secondary data from primary, secondary, and tertiary sources. The approaches include the Legislative Approach, Conceptual Approach, Analytical Approach, and Case Approach. Legal materials are analyzed using grammatical and systematic interpretation, supported by legal construction methods. The results show that the transfer of land rights through a Sale and Purchase Deed rejected by the heirs cannot be implemented, as maintaining land registration data requires a deed made before an authorized Land Deed Official (PPAT). To ensure legal protection, the buyer may pursue legal action against the heirs for unlawful acts, since heirs inherit not only assets but also obligations, including the duty to finalize the sale and purchase transaction. This obligation entails executing and signing the deed before a PPAT, thereby upholding the principle of *le mort saisit le vif* and ensuring legal certainty in land registration.

**Keywords:** Le Mort Saisit Le Vif, Land Rights Transfer, Legal Protection

**Abstrak:** Prinsip *le mort saisit le vif* menyatakan bahwa ketika seseorang meninggal dunia, seluruh hak dan kewajibannya secara otomatis beralih kepada ahli warisnya. Hak dan kewajiban tersebut meliputi harta maupun beban, termasuk kewajiban menyelesaikan transaksi jual beli tanah yang telah dilakukan pewaris semasa hidupnya. Permasalahan muncul ketika ahli waris menolak pembuatan Akta Jual Beli atas transaksi yang dilakukan pewaris, sehingga menimbulkan persoalan mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah serta perlindungan hukum bagi pembeli. Penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum dan teori pendaftaran tanah dengan metode yuridis normatif, yaitu penelitian kepustakaan berdasarkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis,

serta kasus, dengan teknik pengumpulan bahan hukum melalui identifikasi aturan positif, literatur, jurnal, dan sumber hukum lainnya. Analisis dilakukan dengan metode interpretasi gramatikal, sistematis, dan konstruksi hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli yang ditolak oleh ahli waris tidak dapat dilaksanakan, sebab pendaftaran tanah hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk memperoleh perlindungan hukum, pembeli berhak mengajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh ahli waris, karena mereka mewarisi tidak hanya harta, tetapi juga kewajiban, termasuk kewajiban menyelesaikan transaksi jual beli yang telah dilakukan pewaris. Kewajiban tersebut berupa pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, sehingga prinsip *le mort saisit le vif* tetap terjamin serta kepastian hukum dalam pendaftaran tanah dapat terwujud.

**Kata Kunci:** Le Mort Saisit Le Vif, Peralihan Hak Atas Tanah, Perlindungan Hukum

## Pendahuluan

Salah satu hukum yang menjadi bagian dari kehidupan manusia adalah hukum kewarisan. Hukum kewarisan memiliki hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia, khususnya dalam hal keluarga. Hal ini disebabkan karena setiap manusia akan mengalami suatu peristiwa hukum yang sangat penting dalam hidupnya dan merupakan suatu peristiwa hukum yang terakhir pula dalam hidupnya, yaitu meninggal dunia. Meninggalnya seseorang yang merupakan peristiwa hukum maka dengan sendirinya akan menimbulkan akibat hukum yaitu pengurusan hak dan kewajiban bagi orang yang ditinggalkannya.

A. Pitlo menjelaskan bahwa hukum waris adalah bagian hukum kekayaan, akan tetapi erat sekali dengan hukum keluarga, karena suruh pewaris menurut Undang-Undang berdasarkan atas hubungan keluarga. Dengan demikian, ia masuk bentuk campuran antara bidang yang dinamakan hukum kekayaan dan hukum keluarga. Oleh karena itu, secara teoritis seharusnya mempunyai tempat tersendiri.<sup>1</sup> Menurut Subekti, dalam hukum waris berlaku suatu asas, hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan. Dengan kata lain, hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.<sup>2</sup> Asas lain dalam hukum waris adalah bahwa apabila seorang meninggal, seketika itu pula segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahliwarisnya. Asas tersebut tercantum pada pepatah prancis yang berbunyi *le mort saisit le vif*.<sup>3</sup>

Dalam jual beli tanah warisan, sesuai dengan Pasal 833 ayat 1 KUHPerdata menyebutkan bahwa para ahli waris dengan sendirinya karena hukum, hak milik atas semua barang semua piutang orang yang meninggal. Ketentuan tersebut memberikan dasar bahwa ketika terjadi jual beli atas benda warisan termasuk tanah, maka para ahli

<sup>1</sup> A. Pitlo, dalam Mulyadi, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, (Semarang: Badan penerbit Universitas Diponegoro, 2009), 6.

<sup>2</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (PT. Intermasa, Jakarta, 2011) 96.

<sup>3</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*...97

waris yang sah atas benda tersebut harus memberikan persetujuan atas perbuatan jual beli tersebut.<sup>4</sup>

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kemudian diubah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.<sup>5</sup> Akta jual beli tanah merupakan salah satu wujud kepastian hukum terhadap para pihak yang melakukan jual beli atas tanah dan juga dipakai sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Sebagai bukti resmi kesepakatan jual beli tanah maka diterbitkan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT dan menjadi syarat jual beli tanah.<sup>6</sup>

Fenomena yang terjadi dalam masyarakat penjualan tanah oleh pewaris yang belum dibuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditolak tidak dilanjutkan untuk dibuat Akta Jual Beli (AJB) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh Ahli Waris.

Tiga kasus yang akan kami teliti dalam hal atas *le mort saisit le vif* ini tidak dijalankan oleh Ahli Waris atas harta warisannya; *Pertama*, Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor. : 228/Pdt.G/2023/PN Bks, Dalam Kasus ini terjadi gugatan kepada ahli waris pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 4593/Jatiwaringin. Hal ini karena Penggugat merasa objek sertipikat tersebut telah dijual oleh pewaris kepada penggugat namun belum dilakukan proses akta jual beli dan balik nama sertifikat, sampai penjual (Pewaris) meninggal dunia dan ahli waris tidak mau menjual dan menandatangani akta jual beli sebagai dasar peralihan sertifikat kepada penggugat. *Kedua*. Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor. : 71/Pdt.G/2017/PN Kln, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 362/Pdt/2018/PT SMG. Dalam Kasus ini terjadi gugatan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 90/ Sanggrahan. Hal ini karena Penggugat merasa objek sertipikat tersebut telah dijual oleh pewaris namun ahliwaris tidak mau menjual dan membuat AJB sebagai dasar untuk proses balik nama Sertipikat tersebut kepada penggugat. *Ketiga*. Putusan Pengadilan Negeri Pekan Baru Nomor. : 165/Pdt.G/2023/PN Pbr. Dalam Kasus ini terjadi gugatan kepada ahliwaris pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 254. Hal ini karena penggugat merasa telah melakukan jual beli dengan pewaris yang dilakukan secara bawah tangan, saat hendak dibuat akta jual beli penjual telah meninggal dunia dan ahliwaris tidak diketahui keberadaannya. Ketiga putusan pengadilan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*).

---

<sup>4</sup> Angger Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa* (Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015), 145.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika,2007), 77.

<sup>6</sup> Arif Budiono (et.al), *Praktik Profesional Hukum, Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum*,( Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2022), 155.

Dalam penelusuran saya, memberikan perbedaan antara penelitian dengan yang telah dilakukan oleh peneliti lainnya melalui penelitian terdahulu yang mirip atau terdapat keterkaitan dengan obyek penelitian saat ini antara lain sebagai berikut: *Pertama*, Tesis yang ditulis oleh Yudi Ansyah program studi Magister Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Malang pada tahun 2023 yang berjudul, Tanggung Jawab Ahli Waris terhadap Hutang Pewaris dalam persepektif Hukum Waris Islam.<sup>7</sup> *Kedua*, Tesis yang ditulis oleh Padilah Kurniawan program studi Magister Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya pada tahun 2023 yang berjudul, Tanggung Jawab Ahli Waris yang menolak waris terhadap kegagalan pelunasan kredit Pewaris menurut Hukum Islam dan Hukum Perdata.<sup>8</sup> *Ketiga*, Tesis yang ditulis oleh Jodi Anwar Harahap, SH. Program studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara pada tahun 2022 yang berjudul, Harta warisan yang ditolak oleh Ahli Waris dalam perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata.<sup>9</sup> *Keempat*, Tesis yang ditulis oleh Petrus Dibyo Yuono, Program studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang pada tahun 2009 yang berjudul, Penetapan Pengadilan dalam proses pelaksanaan jual beli Hak Milik atas tanah warisan (studi kasus penetapan nomor 729/PDT.P/2003/PN.SBY oleh Pengadilan Negeri Surayabuaya).<sup>10</sup> *Kelima*, Tesis yang ditulis oleh Orin Putri Nelson Program studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Andalas pada tahun 2022 yang berjudul, Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris atas harta Pewaris yang disimpan di Bank Kota Padang.<sup>11</sup>

Adapun perbedaan penelitian saya dengan penelitian terdahulu, mereka lebih banyak menolak warisan karena hutang piutang, jual beli tanah warisan. Sedangkan penulis lebih menekankan pada proses jual beli yang belum selesai, pembayaran sudah diterima pewaris, namun akta jual beli belum ditandatangani.

Metode penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis peralihan hak atas tanah terkait pembuatan akta jual beli yang ditolak ahli waris atas transaksi penjualan tanah oleh pewaris dan untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli sesuai asas *le mort saisit le vif* dalam pewarisan terkait pembuatan akta jual beli yang ditolak ahli waris atas transaksi penjualan tanah oleh pewaris.

---

<sup>7</sup> Yudi Ansyah, *Tesis Tanggung jawab Ahli Waris Terhadap Hutang Pewaris dalam Perspektif Hukum Islam* ( Malang: Fakultas Hukum Universitas Malang, 2023), 1

<sup>8</sup> Padilah Kurniawan, *Tesis Tanggung Jawab Ahli Waris yang menolak waris terhadap kegagalan pelunasan kredit Pewaris menurut Hukum Islam dan Hukum Perdata*, Univesitas Sriwijaya, Palembang, 2023.

<sup>9</sup> Jodi Anwar Harahap, *Tesis Harta warisan yang ditolak oleh Ahli Waris dalam perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Uatara, Medan 2022.

<sup>10</sup> Petrus Dibyo Yuono, *Tesis Penetapan Pengadilan dalam proses pelaksanaan jual beli Hak Milik atas tanah warisan (studi kasus penetapan nomor 729/PDT.P/2003/PN.SBY oleh Pengadilan Negeri Surayabuaya)*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.

<sup>11</sup> Orin Putri Nelson, *Tesis Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris atas harta Pewaris yang disimpan di Bank Kota Padang*, Universitas Andalas, Padang, 2022.

Teori yang digunakan adalah teori perlindungan hukum sebagai *grand theory* dan teori pendaftaran tanah sebagai *applied theory*. Perlindungan hukum menurut Sudikno Mertokusumo berfokus pada pentingnya hukum dalam menciptakan ketertiban dan ketentraman masyarakat. Hukum berfungsi sebagai sarana untuk menjaga kepentingan setiap anggota masyarakat dalam hubungan antar mereka, sehingga terwujud kepastian dan perlindungan hukum. Pendekatan yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian kepustakaan. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan kasus adalah pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkret yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini merupakan yang bersifat bersifat otoritatif dan mengikat, yang antara lain, Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi sebagai bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, rancangan peraturan daerah, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum yang relevansi dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.

Adapun dalam metode analisis bahan hukum, pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka dan sumber hukum lainnya yang relevan dalam penelitian. Bahan-bahan hukum tersebut kemudian diklasifikasikan dan diseleksi agar tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan kontruksi. Teknik analisa bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan dua cara, yaitu penafsiran gramatikal sebagai penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu bahasa (*de grammaticale of taalkundige interpretatie*) Penafsir berusaha menemukan arti suatu kata, istilah, frasa, atau kalimat hukum dengan cara menghubungkan teks itu pada penggunaan tata bahasa atau pemakaian sehari-hari dan penafsiran sistematis dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat. Tujuannya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian, pokok/dasar dalam hukum, yakni masyarakat hukum, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum,

hubungan hukum dan objek hukum. Teknik konstruksi hukum (penemuan hukum) yang digunakan dalam penelitian ini adalah konstruksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum (*Rechtsverfijning*).

### **Pendaftaran Tanah dan Pewarisan Hak: Tinjauan Administratif dan Permasalahan Hukum di Indonesia**

Peralihan hak atas tanah yang berkaitan dengan pembuatan akta jual beli sering kali menimbulkan persoalan, terutama ketika ahli waris menolak transaksi penjualan tanah yang dilakukan pewaris semasa hidupnya. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dalam konteks ini, penjual memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan objek yang diperjualbelikan. Kewajiban tersebut ditegaskan dalam Pasal 1474 KUHPerdata yang menyatakan bahwa penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli. Selain kewajiban menyerahkan, penjual juga memiliki kewajiban untuk menanggung barang yang dijual. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1474 KUHPerdata yang menyatakan bahwa penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya.

Selain kewajiban tersebut, penjual juga wajib memastikan bahwa objek jual beli dalam keadaan aman, tentram, serta terbebas dari cacat tersembunyi. Pasal 1491 KUHPerdata menegaskan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin penguasaan benda secara aman dan tentram, serta menjamin tidak adanya cacat barang yang tersembunyi yang dapat menjadi alasan pembatalan oleh pembeli. Dengan demikian, jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdata. Perikatan sendiri diartikan sebagai hubungan hukum antara subjek-subjek hukum, di mana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu terhadap pihak lain. Hubungan hukum ini dapat lahir karena undang-undang atau perjanjian, dan dalam praktiknya, perikatan mengikat para pihak sebagaimana undang-undang.

Dalam jual beli hak atas tanah, ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa jual beli merupakan pemindahan hak atas tanah yang bersifat permanen. Oleh karena itu, jual beli tanah harus dilakukan dengan memenuhi asas terang dan tunai. Asas terang mengandung arti bahwa peralihan hak harus dilakukan secara terbuka dan disaksikan oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan asas tunai mengandung arti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harga dilakukan secara serentak. Dengan demikian, ketika jual beli dilakukan dengan akta otentik di hadapan PPAT dan diikuti dengan pembayaran secara kontan, maka hak atas tanah berpindah secara sempurna, sehingga hubungan antara pemilik lama dengan tanah tersebut putus untuk selamanya.

Asas tunai dalam jual beli tanah dianggap terpenuhi apabila terdapat dua perbuatan hukum yang dilakukan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga tanah oleh pembeli kepada penjual. Sementara itu, asas terang berarti perbuatan pemindahan hak atas tanah dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat yang berwenang, yang dalam hukum adat sebelumnya adalah kepala adat setempat. Hal ini bertujuan agar perbuatan hukum tersebut dianggap sah, tertib, dan diketahui secara umum. Dengan demikian, asas terang dan asas tunai menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah terjadi secara serentak, di mana pembayaran dan penyerahan hak dilakukan pada saat yang sama. Apabila kedua asas tersebut telah terpenuhi, maka lahirlah hubungan hukum antara penjual dan pembeli dalam konteks jual beli hak atas tanah.

Dalam hubungan hukum tersebut, penjual memiliki sejumlah kewajiban. Kewajiban utama adalah menyerahkan objek jual beli baik secara fisik berupa tanah dan/atau bangunan yang berdiri di atasnya, maupun bukti hak kepemilikan seperti sertifikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Selain itu, penjual juga wajib menjamin bahwa objek jual beli benar-benar miliknya, serta memastikan peralihan hak berlangsung sah, aman, dan bebas dari cacat hukum. Sebagai imbalan, penjual berhak menerima pembayaran atas objek jual beli, baik secara tunai maupun melalui cicilan sesuai kesepakatan para pihak. Di sisi lain, pembeli juga memiliki hak dan kewajiban. Pembeli berkewajiban menyerahkan pembayaran sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, sementara haknya adalah menerima objek jual beli beserta bukti hak kepemilikan yang sah. Dengan demikian, hubungan hukum antara penjual dan pembeli bersifat timbal balik, di mana masing-masing pihak memiliki kewajiban dan hak yang harus dipenuhi.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan data pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 sebagai perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 94 peraturan tersebut menyebutkan bahwa pemeliharaan data tanah dilakukan melalui perubahan data fisik dan yuridis objek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar dengan mencatatnya dalam daftar umum, termasuk perubahan data yuridis karena jual beli.

Selain itu, Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa Panitera Pengadilan Umum, Pengadilan Tata Usaha Negara, maupun Pengadilan Agama wajib memberitahukan kepada Kantor Pertanahan setiap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, apabila putusan tersebut menimbulkan perubahan pada data tanah yang telah terdaftar. Pencatatan perubahan data ini juga dapat dilakukan berdasarkan permintaan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan salinan resmi putusan pengadilan. Hal ini

ditegaskan kembali dalam Pasal 125 hingga Pasal 128 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Misalnya, Pasal 125 mengatur bahwa pencatatan perubahan data dapat didasarkan pada Berita Eksekusi dari Panitera Pengadilan Negeri. Pasal 126 memberikan kemungkinan bagi pihak yang berkepentingan untuk mencatatkan gugatan atas suatu hak atas tanah dalam buku tanah, meskipun catatan tersebut otomatishapus dalam jangka waktu tiga puluh hari, kecuali jika dilanjutkan dengan sita jaminan yang diberitahukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan demikian, asas terang dan tunai, disertai dengan mekanisme pencatatan dalam sistem pendaftaran tanah, memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam jual beli hak atas tanah serta menjamin keteraturan administrasi pertanahan.

Dalam Pasal 127 diatur mengenai pencatatan penyitaan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan dalam rangka penyidikan atau penuntutan perkara pidana. Pencatatan ini didasarkan pada salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik yang berwenang. Catatan tersebut akan dihapus apabila: (1) sita yang dibebankan dibatalkan atau diangkat, (2) penyidikan dihentikan, atau (3) sudah terdapat putusan pengadilan mengenai perkara pidana yang bersangkutan. Selanjutnya, Pasal 128 menegaskan bahwa pencatatan hal-hal lain hanya dapat dilakukan apabila permintaan tersebut diajukan atau disetujui oleh Menteri.

Lebih lanjut, Pasal 94 ayat (3) huruf h Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 menegaskan bahwa perubahan data yuridis pendaftaran tanah dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan dan/atau penetapan Ketua Pengadilan. Hal ini sejalan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, atau perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam praktik jual beli tanah, akta yang dimaksud adalah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT. AJB ini menjadi bukti nyata dari asas terang, yang mensyaratkan perbuatan hukum dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat berwenang. Kehendak para pihak, baik penjual maupun pembeli, dituangkan secara resmi melalui AJB yang memuat objek berupa hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dari uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa peran PPAT sangat penting dalam menjamin keabsahan suatu perbuatan hukum terkait peralihan hak atas tanah. Tugas utama PPAT adalah membuat AJB sebagai bukti telah dilakukannya

jual beli tanah. Peran ini ditegaskan dalam berbagai regulasi, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Melalui regulasi tersebut ditegaskan bahwa PPAT bertugas menjamin kebenaran status tanah, memastikan keabsahan peralihan hak, serta menjadi representasi keterbukaan atau publisitas bagi masyarakat. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar pendaftaran perubahan data pertanahan di Kantor Pertanahan, yang meliputi perbuatan hukum seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan, hak pakai, hak tanggungan, serta kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Dengan demikian, kehadiran PPAT memiliki fungsi vital sebagai pejabat publik yang diberi kewenangan oleh hukum untuk menjamin kepastian, keteraturan, dan perlindungan hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah.

Menurut pendapat Boedi Harsono, penjelasan mengenai pengertian pendaftaran tanah dalam Pasal 1 ayat (9) PP No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah menunjukkan bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang saling berkaitan satu sama lain dan bermuara pada tersedianya data yang diperlukan untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi masyarakat. Kata "terus-menerus" menunjukkan adanya kegiatan yang dilakukan tanpa akhir, sedangkan kata "teratur" menegaskan bahwa kegiatan tersebut berlandaskan peraturan perundang-undangan yang hasilnya memiliki kekuatan pembuktian hukum.

Pendaftaran tanah pada dasarnya adalah kegiatan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dimuat dalam daftar-daftar. Daftar ini terdiri atas daftar umum yang memiliki kekuatan bukti (registration of rights) dan daftar umum yang tidak memiliki kekuatan bukti (registration of deeds). Proses pendaftaran tanah umumnya bersifat teknis dan administratif, melalui pengolahan data teknis, sehingga merupakan bagian dari tugas administrasi negara untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Hal ini menegaskan bahwa negara melalui undang-undang memiliki kewajiban administratif dalam bidang pertanahan yang output-nya berupa bukti sah, bukan sekadar catatan.

Pencatatan hak atas tanah melalui initial registration dituangkan ke dalam buku tanah, yang berfungsi menimbulkan hak kepemilikan. Dengan demikian, melalui pendaftaran tanah, lahir kepemilikan yang sah secara hukum. Pendaftaran tanah juga berfungsi sebagai syarat lahirnya hak sekaligus penegasan atau penguatan terhadap suatu peristiwa maupun perbuatan hukum.

Sebagai bagian dari administrasi pertanahan, pendaftaran tanah merupakan proses yang kental dengan sifat administratif. Pendaftaran perubahan data tanah mencerminkan upaya pemerintah, dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata

Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk mewujudkan asas mutakhir. Artinya, data yang tersedia harus selalu menggambarkan keadaan terkini melalui kewajiban mendaftar dan mencatat setiap perubahan yang terjadi. Dengan demikian, masyarakat dapat mengetahui data pertanahan secara pasti dan bertanggung jawab melalui Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten/Kota.

Hal ini ditegaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 94 ayat (1) menyatakan bahwa pemeliharaan data tanah dilaksanakan melalui perubahan data fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya dalam daftar umum. Selanjutnya, ayat (3) huruf b menyebutkan bahwa salah satu bentuk perubahan data yuridis adalah perubahan hak karena pewarisan.

Pewarisan diartikan sebagai peralihan hak dan kewajiban dari pewaris kepada ahli waris, yang menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya dapat terjadi karena kematian. Dalam Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 4 dan 5 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 ditegaskan bahwa permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dapat diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan Surat Pernyataan Ahli Waris dan Akta Keterangan Hak Mewarisi dari Notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada saat meninggal dunia.

Surat Pernyataan Ahli Waris berisi pernyataan para calon ahli waris di hadapan Notaris mengenai identitas pewaris yang telah meninggal dunia, status perkawinannya, anak-anak yang dilahirkan dari perkawinan tersebut, serta keterangan mengenai ada atau tidaknya wasiat pewaris. Dengan demikian, surat tersebut memuat siapa saja yang sah menjadi ahli waris dari pewaris yang meninggal dunia.

Sejak masa kolonial Belanda, terdapat penggolongan penduduk yang berdampak pada pembedaan pejabat berwenang untuk membuat keterangan waris. Berdasarkan Surat Keputusan Departemen Dalam Negeri Direktorat Pendaftaran Tanah No. DPT/12/63/12/69 junto Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 4 PMNA No. 3/1997, kewenangan tersebut dibagi sebagai berikut: (a) untuk penduduk golongan Eropa dan WNI keturunan Tionghoa, keterangan waris dibuat di hadapan Notaris; (b) untuk penduduk pribumi, keterangan waris dibuat di bawah tangan dengan disaksikan dan disahkan oleh Lurah serta dikuatkan oleh Camat; dan (c) untuk WNI keturunan Timur Asing (India, Arab), keterangan waris dibuat oleh Balai Harta Peninggalan (BHP).

Sebelum tahun 1990-an, pembagian warisan secara Islam ditetapkan oleh Pengadilan Agama dalam bentuk Fatwa Waris. Namun, sejak adanya Surat Mahkamah Agung RI No. MA/kumdil/171/V/K/1991 tanggal 8 Mei 1991, Pengadilan Agama dilarang mengeluarkan Fatwa Waris untuk WNI beragama

Islam jika tidak terjadi sengketa waris. Sejak saat itu, keterangan waris untuk pewaris beragama Islam cukup dibuat di bawah tangan dan disahkan oleh Lurah serta dikuatkan oleh Camat setempat.

Berbeda dengan keterangan waris yang dibuat oleh Notaris atau BHP, keterangan waris yang dibuat di bawah tangan sering kali tidak memuat jumlah maupun bagian masing-masing ahli waris. Bahkan, kerap dibuat tanpa penelitian mendalam, sehingga menimbulkan tumpang tindih, misalnya ketika seorang pewaris dengan lebih dari satu istri membuat keterangan waris terpisah. Akibatnya, ahli waris bisa menjual harta peninggalan tanpa melibatkan ahli waris lainnya. Kondisi ini sering menimbulkan sengketa waris. Untuk menghindari kesalahan, saat ini banyak Lurah dan Camat menolak mengesahkan Surat Pernyataan Ahli Waris, sehingga mereka hanya “mengetahui” atau “mendaftarkan” dokumen tersebut tanpa memberikan legitimasi penuh. Inilah yang kerap menjadi sumber persoalan hukum dalam praktik pewarisan.

Menurut Sudikno Mertokusumo Perlindungan hukum berfokus pada pentingnya hukum dalam menciptakan ketertiban dan ketentraman masyarakat. Hukum berfungsi sebagai sarana untuk menjaga kepentingan setiap anggota masyarakat dalam hubungan antar mereka, sehingga terwujud kepastian dan perlindungan hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo Peran hukum menekankan bahwa hukum bukan hanya sekedar peraturan, tetapi juga alat untuk menciptakan dan menjaga ketertiban serta ketentraman dalam masyarakat. Perlindungan hukum yang dijamin oleh hukum memastikan bahwa setiap individu memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum dalam berbagai aspek kehidupan. Hukum berfungsi untuk melindungi setiap kepentingan individu dalam hubungannya dengan anggota masyarakat lain. Ini termasuk perlindungan hak-hak, kewajiban dan kepentingan yang dilindungi oleh hukum. Dengan adanya hukum yang menjamin perlindungan dan kepastian hukum, masyarakat dapat hidup dengan tertib dan tenram karena adanya jaminan bahwa hak dan kepentingan mereka akan dilindungi.

Definisi perlindungan hukum menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan hukum adalah sebagai sekumpulan peraturan atau kaidah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan *normative*, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan *normative* karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaidah-kaidah.<sup>12</sup> Teori Perlindungan hukum tersebut ditegaskan juga Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak azasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar Edisi Revisi* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010), 50

<sup>13</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), 54.

## **Perlindungan Hukum Pembeli atas Penolakan Akta Jual Beli oleh Ahli Waris Menurut Asas *Le Mort Saisit Le Vif***

Perlindungan hukum terhadap pembeli berdasarkan asas *le mort saisit le vif* dalam pewarisan, terkait pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang ditolak ahli waris atas transaksi penjualan tanah oleh pewaris semasa hidupnya, dapat ditempuh melalui gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang. Gugatan tersebut didasarkan pada dalil perbuatan melawan hukum oleh ahli waris, sehingga pembeli selaku penggugat dapat memohon agar majelis hakim memutus dan memerintahkan ahli waris untuk melaksanakan jual beli dengan membuat serta menandatangani AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Apabila ahli waris tetap menolak, hakim dapat memberikan kewenangan kepada pembeli untuk membuat dan menandatangani AJB tersebut sebagai kuasa dari ahli waris.

Gugatan perbuatan melawan hukum ini berlanjut pada pelaksanaan jual beli yang dibuktikan dengan AJB di hadapan PPAT, kemudian dilanjutkan dengan peralihan hak atas tanah melalui pendaftaran perubahan data di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, hak atas tanah dapat dialihkan dari ahli waris kepada pembeli, sehingga terwujud perlindungan hukum atas transaksi yang dilakukan oleh pewaris semasa hidupnya. Putusan pengadilan dalam hal ini merupakan wujud perlindungan hukum terhadap pembeli sesuai asas *le mort saisit le vif*.

Menurut Sudikno Mertokusumo, perlindungan hukum berfungsi menjaga ketertiban, ketentraman, serta kepentingan masyarakat dengan memberikan kepastian hukum. Hukum tidak hanya dipahami sebagai sekumpulan peraturan, tetapi juga sebagai sarana untuk melindungi hak dan kewajiban individu dalam hubungan sosial. Hal senada ditegaskan Satjipto Rahardjo, yang menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan bentuk pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain, agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang dijamin hukum.

Dasar hukum gugatan dan peralihan hak ini merujuk pada berbagai ketentuan, antara lain Pasal 1457-1540 KUHPerdata tentang jual beli, Pasal 26 UUPA mengenai pemindahan hak milik, serta Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Selain itu, Pasal 94 ayat (3) huruf h Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 menegaskan bahwa perubahan data yuridis dalam pendaftaran tanah dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan. Putusan tersebut kemudian menjadi dasar pembuatan AJB di hadapan PPAT untuk selanjutnya dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Dalam pasal 127 diatur pencatatan penyitaan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang dilakukan dalam rangka penyidikan atau penuntutan perbuatan pidana. Pencatatannya dilakukan berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik yang berwenang. Catatan tersebut dihapus jika:

- a. Setelah sita yang dibebankan dibatalkan atau diangkat, atau
- b. Penyidikan dihentikan, ataupun
- c. Sudah ada putusan mengenai perkara pidana yang bersangkutan.

Pencatatan hal-hal lain hanya dapat dilakukan apabila permintaan untuk itu

disampaikan atau disetujui oleh Menteri. Demikian ditentukan dalam pasal 128. Disetiap perubahan yang termasuk dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, para pemegang hak yang bersangkutan memiliki kewajiban untuk mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan guna mencapai tujuan tersebut diatas. Hal tersebut diatur dalam pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksud kepada kantor pertanahan.

Amar putusan tersebut dapat menjadi dasar untuk memaksa para ahli waris untuk melaksanakan kewajibannya atas harta peninggalan pewaris guna membuat dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atas harta peninggalan pewaris kepada pembeli. atau apabila para Ahli Waris tidak menjalankan jual beli tersebut, maka putusan pengadilan tersebut juga dapat digunakan sebagai kuasa dari para ahli waris kepada pihak pembeli untuk dapat bertindak sebagai penjual dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan kewenangannya. Hal tersebut guna dapat dijalankannya peralihan hak atas tanah warisan yang sudah dillakukan transaksi jual beli oleh pewaris semasa hidupnya. Hal tersebut berdasarkan atas teori - teori pendaftaran tanah yang dikemukakan para ahli diantaranya :

Menurut pendapat dari Boedi Harsono penjelasan pengertian pendaftaran tanah dalam Pasal 1 ayat (9) PP No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, yaitu suatu rangkaian kegiatan menunjukkan adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berkaitan satu dengan yang lain menjadi satu rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat, kemudian kata terus-menerus menunjukkan adanya suatu kegiatan yang dimulai tanpa ada akhirnya, dan kata teratur menunjukkan adanya kegiatan yang berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai mengingat hasilnya menggambarkan kekuatan pembuktian hukum.<sup>14</sup>

## Kesimpulan

Peralihan hak atas tanah terkait pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang ditolak oleh ahli waris atas transaksi penjualan tanah yang dilakukan pewaris semasa hidupnya tidak dapat terlaksana. Hal ini karena pemeliharaan data pendaftaran tanah hanya dapat dilakukan melalui perubahan data yuridis berupa peralihan hak, yang dibuktikan dengan pembuatan dan penandatanganan AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan,

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2016), 72-73.

dan perbuatan hukum lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT, kecuali dalam hal peralihan hak melalui lelang.

Ahli waris sebagai penerima hak dan kewajiban pewaris memiliki tanggung jawab untuk menyelesaikan transaksi yang belum tuntas, termasuk kewajiban membuat dan menandatangani AJB. Dalam konteks asas *le mort saisit le vif*, ahli waris tidak hanya menerima aktiva, tetapi juga passiva, yaitu kewajiban hukum dari pewaris. Dengan demikian, penolakan ahli waris untuk melanjutkan proses jual beli tanah bertentangan dengan asas tersebut. Oleh karena itu, untuk memperoleh perlindungan hukum, pembeli dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap ahli waris yang menolak menyelesaikan pembuatan AJB.

Berdasarkan praktik peradilan, terdapat beberapa putusan pengadilan yang menegaskan bahwa pembeli dapat meminta hakim memaksa ahli waris untuk membuat dan menandatangani AJB di hadapan PPAT. Jika ahli waris tetap menolak, maka pengadilan dapat memberikan kewenangan kepada pembeli sebagai kuasa ahli waris untuk membuat dan menandatangani AJB tersebut. Dengan demikian, AJB yang sah dapat dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah karena jual beli, sehingga tercipta kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli atas transaksi yang telah dilakukan dengan pewaris semasa hidupnya.

## Referensi

- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Abdul Kodir Alhamdani. *Asas-Asas Hukum dan Komponen Kewarisan Islam*. Purwakarta: STAI Al-Badar Cipulus, 2024.
- Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Angger Pramukti dan Erdha Widayanto. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015.
- Anisitus Amanat. *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*. Cet. III. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Aprilanti, Rosida. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Lampung: Universitas Lampung, 2011.
- Arif Budiono et al. *Praktik Profesional Hukum: Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2022.
- Arif Fakhrudin, Siti Irhamah. *Alhidayah Alquran Tafsir Perkata Tajwid Kode Angka*. Banten: Kalim, 2015.
- Atika Rahmi Choirunisa. *Hukum Waris Perdata*. Medan: Umsu Press, 2024.
- Bagas Heradhyaksa. *Hukum Waris dalam Hukum Acara Perdata*. Semarang: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo, 2022.
- Benyamin Asri dan Thabrani Asri. *Dasar-Dasar Hukum Waris Barat: Suatu Pembahasan Teoritis dan Praktek*. Bandung: Tarsito, 1988.

- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2016.
- Chadir Ali. *Yurisprudensi tentang Hukum Agraria*. Jilid 3. Bandung: Bina Cipta, 1999.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Djaja S. Meliala. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia, 2007.
- Djaja S. Meliala. *Hukum Waris Perdata dalam Perspektif BW*. Bandung: Nuansa Aulia, 2014.
- Dwi Aprilia Arum Damayanti. "Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Lex Privatum* 8 (2020).
- Dwi Ratna Kartikawati. *Hukum Waris Perdata: Sinergi Hukum Waris Perdata dengan Hukum Waris Islam*. Bekasi: Elvarettta Buana, 2021.
- Effendi Perangin. *Hukum Waris*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Effendi Perangin. *Hukum Waris Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Emeliana Krisnawati. *Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek (BW)*. Bandung: Utomo, 2006.
- Erman Suparman. *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*. Bandung: Aditama, 2005.
- Gregor van der Burght. *Seri Pitlo, Hukum Waris Buku Kesatu*. Diterjemahkan oleh F. Tengker. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Hilman Hadikusuma. *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan Hukum Adat, Hukum Agama Hindu-Islam*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Ishaq. *Pengantar Hukum Indonesia*. Depok: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Idris Ramulyo HM. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat (Burgerlijk Wetboek)*. Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Idris Ramulyo M. *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Jodi Anwar Harahap. *Tesis: Harta Warisan yang Ditolak oleh Ahli Waris dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata*. Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2022.
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- Martha Eri Safira. *Hukum Perdata*. Ponorogo: Nata Karya, 2017.
- Mamam Suparman. *Hukum Waris Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Mulyadi. *Hukum Waris Tanpa Wasiat*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2011.
- Mulyadi. *Hukum Waris dengan Adanya Surat Wasiat*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2011.
- Orin Putri Nelson. *Tesis: Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris atas Harta Pewaris yang Disimpan di Bank Kota Padang*. Padang: Universitas Andalas, 2022.

- Trisadini Prasastinah Usanti dan Ghansam Anand. *Hukum Keluarga dan Harta Benda Perkawinan*. Surabaya: Refka Prima Media, 2019.
- Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cet. 2. Jakarta: Kencana, 2010.
- Padilah Kurniawan. *Tesis: Tanggung Jawab Ahli Waris yang Menolak Waris terhadap Kegagalan Pelunasan Kredit Pewaris Menurut Hukum Islam dan Hukum Perdata*. Palembang: Universitas Sriwijaya, 2023.
- Parlindungan A.P. *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Madar Maju, 1993.
- Petrus Dibyo Yuono. *Tesis: Penetapan Pengadilan dalam Proses Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik atas Tanah Warisan*. Semarang: Universitas Diponegoro, 2009.
- Pitlo, A. Dikutip dalam Mulyadi. *Hukum Waris Tanpa Wasiat*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2012.
- Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya. *Pedoman Penulisan Tesis Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya*. Jakarta: Universitas Jayabaya, 2022.