



---

## Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Dan Dampaknya Terhadap Keabsahan Jual Beli Atas Sertipikat Hak Milik

Cristhofer Limbong<sup>1</sup>, Herman Brahmana<sup>2</sup>

PUI PT Business Law, Indonesia<sup>1-2</sup>

Email Korespondensi: [crysthoferlimbong2004@gmail.com](mailto:crysthoferlimbong2004@gmail.com), [brahmanarandal@gmail.com](mailto:brahmanarandal@gmail.com)

---

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Maret 2026, Article published: 01 Mei 2026

---

### ABSTRACT

*The transfer of land rights through inheritance often leads to legal issues, particularly when inherited land is sold without prior registration of the transfer. This condition creates a discrepancy between juridical facts and land administration, affecting legal certainty. This study aims to analyze the legal regulation of land rights transfer due to inheritance and examine the juridical implications on the validity of the sale and purchase of inherited land that has not been registered. The research employs a normative juridical method with statutory and conceptual approaches, analyzed qualitatively. The results indicate that legally, the transfer of rights due to inheritance occurs automatically upon the death of the decedent, but still requires registration to obtain legal certainty. The sale and purchase of inherited land that has not been registered may be valid under civil law if contractual requirements are fulfilled, yet it remains administratively weak. This situation creates risks of disputes, uncertainty of rights, and potential losses for buyers, particularly in terms of legal protection and evidentiary strength. Therefore, the registration of land rights transfer is a crucial factor in ensuring legal validity and protection in land transactions.*

**Keywords:** Transfer Of Rights, Inherited Land, Validity Of Sale, Legal Certainty, Land Registration.

### ABSTRAK

*Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan seringkali menimbulkan permasalahan hukum, khususnya ketika tanah warisan tersebut diperjualbelikan tanpa terlebih dahulu didaftarkan peralihannya. Kondisi ini menimbulkan ketidaksesuaian antara fakta yuridis dan administrasi pertanahan yang berdampak pada kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum peralihan hak atas tanah karena warisan serta mengkaji implikasi yuridis terhadap keabsahan jual beli tanah warisan yang belum didaftarkan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, serta dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara hukum, peralihan hak karena warisan terjadi secara otomatis sejak pewaris meninggal dunia, namun tetap memerlukan pendaftaran untuk memperoleh kepastian hukum. Jual beli tanah warisan yang belum didaftarkan peralihannya tetap dapat sah secara perdata apabila memenuhi syarat perjanjian, tetapi lemah secara administratif. Kondisi ini menimbulkan risiko sengketa, ketidakpastian hak, serta kerugian bagi pembeli, khususnya terkait pembuktian dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, pendaftaran peralihan hak menjadi faktor krusial dalam menjamin keabsahan dan perlindungan hukum atas transaksi tanah.*

**Kata Kunci:** Peralihan Hak, Tanah Warisan, Keabsahan Jual Beli, Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah

## PENDAHULUAN

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Selain sebagai tempat tinggal, tanah juga menjadi aset ekonomi yang bernilai tinggi dan sering menjadi objek dalam berbagai hubungan hukum. Dalam konteks hukum nasional, penguasaan dan pemanfaatan tanah tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan ini menjadi dasar bagi negara untuk mengatur segala hal yang berkaitan dengan pertanahan, termasuk hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah (Sulele Yolanda et al., 2025).

Pengaturan lebih lanjut mengenai hak atas tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA ditegaskan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, baik melalui perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun karena peristiwa hukum seperti pewarisan. Setiap bentuk peralihan tersebut memiliki konsekuensi hukum tersendiri, terutama berkaitan dengan prosedur serta keabsahannya (Ahmad Hafidz, 2021).

Dalam konstruksi hukum agraria nasional, sertipikat tanah memang ditempatkan sebagai alat bukti yang kuat, namun tidak bersifat absolut. Hal ini merupakan konsekuensi dari dianutnya sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif, sehingga negara tidak memberikan jaminan mutlak atas kebenaran materiil data yang tercantum dalam sertipikat (Simauli Margareta Panjaitan & Besty Habeahan, 2026). Oleh karena itu, terbuka ruang bagi pihak lain untuk mengajukan keberatan atau gugatan apabila dapat membuktikan adanya cacat hukum dalam proses penerbitannya.

Secara normatif, dasar hukum utama yang menegaskan kekuatan pembuktian sertipikat sekaligus membuka kemungkinan pembatalannya dapat ditemukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 19 ayat (2) huruf c yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Ketentuan ini kemudian diperjelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terutama: (1) Pasal 32 ayat (1): menyatakan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya. (2) Pasal 32 ayat (2): menegaskan bahwa dalam hal suatu bidang tanah telah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama seseorang yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa memiliki hak tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan.

Adapun prosedur untuk menggugat atau membatalkan sertipikat tanah dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu administratif dan peradilan yaitu melalui mekanisme administratif di lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Pihak yang

---

dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan sertipikat kepada Menteri ATR/BPN atau Kepala Kantor Wilayah BPN dengan dasar adanya cacat administratif, seperti kesalahan prosedur, tumpang tindih hak, atau pemalsuan dokumen (Dwiyanti, 2025). Prosedur ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 yang mengatur tata cara penanganan dan penyelesaian sengketa serta pembatalan hak atas tanah.

Kedua, melalui jalur peradilan. Gugatan dapat diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) apabila yang disengketakan adalah aspek keputusan administratif (misalnya penerbitan sertipikat oleh pejabat BPN). Dan Peradilan Umum (Perdata) apabila sengketa menyangkut kepemilikan atau hak keperdataan atas tanah. Dalam praktik, penggugat harus mampu membuktikan adanya cacat hukum, baik berupa cacat administratif (prosedural) maupun cacat substansial (misalnya tanah bukan milik pihak yang didaftarkan). Apabila pengadilan mengabulkan gugatan dan putusan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), maka putusan tersebut menjadi dasar bagi BPN untuk melakukan pembatalan sertipikat (Andrew Gray, 2020).

Dalam perspektif hukum perdata, pengaturan mengenai harta kekayaan termasuk dalam hukum waris, yang mengatur peralihan hak atas harta peninggalan pewaris. Harta warisan umumnya berupa benda materiil, terutama tanah yang memiliki berbagai jenis hak, seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Hak milik menjadi bentuk hak yang paling kuat dan penuh. Namun, dalam praktiknya, sering timbul sengketa ketika ahli waris tidak menyetujui peralihan hak atas tanah kepada pihak lain, khususnya dalam transaksi jual beli, sehingga menimbulkan konflik hukum terkait keabsahan perjanjian tersebut (Letezia Tobing, 2017).

Peralihan hak atas tanah karena warisan merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang terjadi karena peristiwa hukum. Dalam hal ini, sejak meninggalnya pewaris, maka hak atas tanah secara otomatis beralih kepada ahli warisnya. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam hukum waris yang berlaku di Indonesia, baik yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun hukum adat. Namun demikian, meskipun secara yuridis hak tersebut telah beralih, dalam praktik administrasi pertanahan tetap diperlukan adanya pendaftaran peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak karena pewarisan wajib didaftarkan oleh ahli waris ke kantor pertanahan setempat. Tujuan dari pendaftaran ini adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, serta untuk menjaga tertib administrasi pertanahan. Sertipikat yang telah diperbarui akan menjadi alat bukti yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Permasalahan sering muncul ketika ahli waris tidak segera melakukan proses balik nama atas tanah yang diwariskan, tetapi justru langsung melakukan transaksi jual beli dengan pihak lain. Dalam kondisi ini, seringkali pihak yang menjual belum tercatat secara resmi sebagai pemegang hak dalam sertipikat. Akibatnya, terjadi

---

ketidaksesuaian antara keadaan hukum yang sebenarnya dengan data administratif yang tercatat, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan sengketa.

Keabsahan suatu transaksi jual beli tanah tidak hanya ditentukan oleh adanya sertipikat, tetapi juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu objek tertentu, dan suatu sebab yang halal. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal atau batal demi hukum (intang Rahmawati, 2024). Dalam konteks tanah warisan, persoalan utama yang sering timbul adalah terkait dengan kewenangan penjual, apakah yang bersangkutan benar-benar memiliki hak untuk menjual tanah tersebut.

Selain itu, dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini menunjukkan bahwa keberadaan PPAT sangat penting dalam menjamin keabsahan transaksi jual beli tanah. Namun dalam praktiknya, masih banyak ditemukan transaksi jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari (Christiana Sri Murni, 2018).

Fenomena ini menunjukkan bahwa masih terdapat kesenjangan antara ketentuan hukum yang berlaku dengan praktik di masyarakat. Meskipun peraturan perundang-undangan telah mengatur secara jelas mengenai prosedur peralihan hak atas tanah, namun tingkat kepatuhan masyarakat masih rendah. Hal ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kurangnya pemahaman hukum, faktor ekonomi, serta kebiasaan masyarakat yang masih melakukan transaksi secara informal tanpa memperhatikan aspek legalitas.

Permasalahan tersebut seringkali berujung pada sengketa pertanahan yang penyelesaiannya membutuhkan waktu yang lama dan proses yang tidak sederhana. Sengketa ini tidak hanya merugikan para pihak yang bersangkutan, tetapi juga berdampak pada meningkatnya beban perkara di pengadilan. Bahkan dalam beberapa kasus, pihak pembeli yang beritikad baik justru dirugikan karena membeli tanah yang secara hukum belum memiliki status yang jelas.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan. Hal ini karena masih banyak masyarakat yang belum memahami secara utuh mengenai mekanisme peralihan hak atas tanah karena warisan serta implikasinya terhadap jual beli. Dengan demikian, penelitian ini fokus ke tiga permasalahan hukum yaitu; (1) Bagaimana pengaturan hukum peralihan hak atas tanah karena warisan menurut hukum positif Indonesia? (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah waris yang belum bersertipikat atas nama penjual? (3) Bagaimana implikasi yuridis terhadap keabsahan jual beli atas tanah warisan yang belum didaftarkan peralihannya?

## METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang berfokus pada pengkajian norma hukum positif, baik yang tertulis maupun tidak

---

tertulis dalam sistem hukum Indonesia. Pendekatan ini dilakukan melalui analisis terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin, serta teori hukum yang relevan, khususnya terkait peralihan hak atas tanah karena warisan dan keabsahan jual beli tanah warisan yang belum didaftarkan peralihannya (Brahmana et al., 2023). Penelitian ini bersifat deskriptif dan preskriptif. Secara deskriptif, penelitian bertujuan menguraikan secara sistematis pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah karena warisan, termasuk prosedur pendaftaran dan kedudukan sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan. Secara preskriptif, penelitian ini memberikan analisis serta rekomendasi hukum terhadap permasalahan keabsahan jual beli tanah warisan yang belum didaftarkan, guna mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum (Anadi, 2024). Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1457, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Bahan hukum sekunder berupa literatur ilmiah dan pendapat ahli, sedangkan bahan hukum tersier meliputi kamus dan ensiklopedia hukum.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research). Selanjutnya, bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan cara diseleksi, diklasifikasikan, dan disusun secara sistematis. Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif, yaitu dari norma umum menuju pada analisis permasalahan khusus yang diteliti (Soekanto & Mamudji, 2010).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### *Pengaturan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Menurut Hukum Positif Indonesia*

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, tidak hanya sebagai sumber penghidupan, tetapi juga sebagai sarana pembangunan dan pemenuhan kebutuhan tempat tinggal. Hubungan antara manusia dan tanah bersifat sangat erat karena tanah menjadi tempat berlangsungnya kehidupan sehari-hari, mulai dari tempat tinggal, pembangunan sarana fisik, hingga kebutuhan setelah meninggal dunia. Tingginya nilai ekonomis dan strategis tanah menyebabkan semakin besarnya kebutuhan masyarakat untuk memiliki dan menguasainya (Rani Rizkiyanti, 2019).

Dalam kerangka hukum agraria nasional, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi landasan utama dalam pengaturan hak atas tanah. UUPA menegaskan bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat dan penuh sebagaimana tercermin dalam Pasal 20, namun tetap dibatasi oleh fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, sistem hukum pertanahan di Indonesia bersifat dualistik antara hukum adat dan hukum barat. Kehadiran UUPA bertujuan untuk menghapus dualisme tersebut dan mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional (Miftahul Jannah & Nabila Putri Fauziyah, 2025).

Hukum waris sebagai salah satu cabang dari hukum perdata memiliki posisi yang strategis dalam mengatur peralihan hak dan kewajiban seseorang setelah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Namun demikian, hingga saat ini pengaturan mengenai hukum waris di Indonesia belum terkodifikasi secara komprehensif dalam satu kerangka hukum nasional yang bersifat unifikatif (Nasution, 2024). Kondisi ini merupakan konsekuensi historis dari sistem hukum kolonial yang diwariskan oleh Belanda, yang kemudian berinteraksi dengan sistem hukum adat serta norma-norma keagamaan yang hidup dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dalam praktiknya, dikenal beberapa sistem hukum waris yang berlaku, yaitu:

### ***Hukum Waris Adat***

Hukum waris adat penerapannya berbeda-beda di setiap daerah sesuai dengan kebiasaan setempat. Dalam perspektif hukum adat, hubungan antara masyarakat dengan tanah tercermin dalam berbagai bentuk hak komunal dan tradisional, seperti hak menikmati hasil, hak pakai, hak gadai, dan hak sewa yang lahir dari praktik sosial masyarakat. Hak-hak tersebut menunjukkan bahwa tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga mengandung dimensi sosial dan kultural yang kuat (Yuntino Hukum Adat Tanah et al., 2025).

### ***Hukum Waris Islam***

Hukum waris Islam berlaku bagi masyarakat beragama Islam dan diatur dalam Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI), khususnya dalam Pasal 171 sampai dengan Pasal 214. Kompilasi Hukum Islam dalam Pasal 171 huruf (e) mendefinisikan harta warisan sebagai keseluruhan harta peninggalan pewaris setelah dikurangi kewajiban-kewajiban tertentu, seperti utang pewaris dan biaya penyelenggaraan jenazah (Kejaksaaan Republik Indonesia, 2026).

### ***Hukum Waris Perdata (BW)***

Hukum waris perdata yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku bagi golongan warga negara non-pribumi atau mereka yang menundukkan diri pada hukum perdata barat. Keabsahan suatu hubungan hukum dalam konteks ini ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata (Tim Hukum online, 2023).

Dalam konteks hukum pertanahan, warisan merupakan salah satu bentuk peralihan hak, di mana hak atas tanah berpindah dari pewaris kepada ahli waris. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah karena warisan memerlukan pengaturan yang jelas dalam peraturan perundang-undangan guna menjamin kepastian hukum. Dasar Hukum Peralihan hak atas tanah karena warisan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 42. Ketentuan ini mewajibkan ahli waris untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui warisan kepada kantor pertanahan setempat guna memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak yang bersangkutan.

---

Dokumen yang diperlukan saat pendaftaran peralihan hak karena warisan mensyaratkan penyerahan beberapa dokumen. Yaitu, surat keterangan kematian pewaris, surat keterangan waris atau akta waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan golongan penduduk yang bersangkutan, Sertipikat hak atas tanah yang diwarisi, bukti identitas para ahli waris.

Perbedaan golongan penduduk menentukan jenis surat keterangan waris yang digunakan. Bagi warga negara Indonesia keturunan Eropa, surat keterangan waris dibuat oleh Notaris. Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa, surat keterangan waris juga dibuat oleh Notaris. Sementara bagi warga negara Indonesia asli (pribumi), surat keterangan waris dibuat oleh ahli waris di hadapan dua orang saksi dan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan serta camat setempat.

Prosedur pendaftaran peralihan hak karena warisan dilaksanakan melalui tahapan sebagai berikut:

- 1) Pertama, ahli waris atau kuasanya mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan.
- 2) Kedua, petugas kantor pertanahan melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diajukan.
- 3) Ketiga, apabila semua persyaratan terpenuhi, dilakukan pencatatan peralihan hak atas nama ahli waris pada buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan.
- 4) Keempat, kantor pertanahan menerbitkan sertipikat baru atas nama ahli waris atau melakukan perubahan nama pada sertipikat yang telah ada (Nova Riska Arianti, 2025).

Ketentuan mengenai batas waktu pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan merupakan instrumen normatif yang bertujuan untuk menjamin tertib administrasi pertanahan sekaligus memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Dalam hal ini, Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa kewajiban pendaftaran harus dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama tiga bulan sejak meninggalnya pewaris atau sejak saat warisan tersebut secara efektif diterima oleh ahli waris. Pengaturan ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki dimensi preventif guna menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Keterlambatan dalam memenuhi kewajiban tersebut berimplikasi pada pengenaan sanksi berupa denda administratif, yang pada dasarnya dimaksudkan sebagai bentuk penegakan disiplin hukum dalam bidang pertanahan (Azzahra & Handayani, 2025).

Dalam kerangka yang lebih luas, keberlakuan pluralisme hukum di Indonesia turut mempengaruhi mekanisme peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Setiap sistem hukum yang hidup dalam masyarakat memiliki karakteristik dan prinsip tersendiri yang membentuk pola pengaturan yang berbeda. Dalam perspektif hukum Islam, misalnya, peralihan hak atas tanah didasarkan pada prinsip faraidh sebagaimana diatur dalam Kompilasi Hukum Islam, di mana pembagian harta warisan telah ditentukan secara normatif berdasarkan proporsi tertentu bagi masing-masing ahli waris, baik yang tergolong *dzawil furudl* maupun *ashabah* (Nasution, 2024). Selain itu, aspek keabsahan objek warisan juga menjadi perhatian utama,

---

sehingga tanah yang diwariskan harus berada dalam kondisi bebas sengketa serta tidak terikat dengan status hukum khusus seperti wakaf.

Berbeda dengan itu, dalam perspektif hukum adat, peralihan hak atas tanah sangat dipengaruhi oleh struktur kekerabatan yang dianut oleh masyarakat setempat. Sistem patrilineal, matrilineal, maupun bilateral memberikan implikasi yang berbeda terhadap siapa yang berhak mewarisi serta bagaimana distribusi hak tersebut dilakukan. Karakter hukum adat yang tidak tertulis dan bersifat dinamis menjadikan praktik pewarisan lebih fleksibel serta berorientasi pada nilai-nilai keseimbangan sosial dalam komunitas (Permadi, 2023). Meskipun demikian, terhadap tanah adat yang telah memperoleh pengakuan formal melalui sertipikat, proses administrasi peralihannya tetap harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sementara itu, dalam perspektif hukum perdata Barat, peralihan hak atas tanah karena pewarisan merujuk pada ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sistem ini menempatkan prinsip *saisine* sebagai dasar utama, yakni suatu asas yang menyatakan bahwa sejak saat kematian pewaris, seluruh hak dan kewajibannya secara otomatis beralih kepada ahli waris (Melawan et al., 2025). Dengan demikian, tidak diperlukan tindakan hukum tambahan untuk memperoleh hak tersebut, meskipun dalam praktik administrasi pertanahan tetap diperlukan pendaftaran guna memperoleh pengakuan secara yuridis formal.

### ***Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Waris Yang Belum Bersertipikat Atas Nama Penjual***

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah memiliki peranan yang sangat penting, terlebih dalam konteks tanah warisan yang secara administratif belum beralih nama kepada ahli waris selaku penjual. Persoalan ini tidak hanya menyangkut aspek formal kelengkapan dokumen, tetapi juga menyentuh dimensi keadilan substantif yang harus mampu dijawab oleh hukum. Secara historis, perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik telah diakui dalam praktik peradilan jauh sebelum sistem administrasi pertanahan modern terbentuk. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 242 K/Sip/1958 tanggal 6 November 1958 menegaskan bahwa jual beli tanah yang dilakukan secara terbuka dan melibatkan kepala desa sebagai saksi tetap dapat dianggap sah, meskipun tidak sepenuhnya memenuhi syarat formal hukum adat. Prinsip serupa kemudian diperkuat melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980, yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, membayar harga secara wajar, serta menguasai tanah secara nyata berhak mendapatkan perlindungan hukum. Putusan-putusan ini menunjukkan bahwa pengadilan tidak semata-mata mengutamakan aspek formal, melainkan juga mempertimbangkan kenyataan sosial dan kejujuran para pihak dalam bertransaksi.

Secara normatif, landasan perlindungan pembeli beritikad baik dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini mengandung makna bahwa hukum pada dasarnya melindungi pihak

---

yang bertindak jujur dan tidak berniat merugikan pihak lain (Priyono, 2017). Dalam praktik jual beli tanah menurut hukum adat, selama transaksi dilakukan secara terbuka, disepakati para pihak, dan disertai pembayaran yang nyata, pembeli sebagai pemegang hak terakhir tetap dapat memperoleh perlindungan hukum, sekalipun ketentuan administratif belum sepenuhnya terpenuhi.

Akan tetapi, perlindungan yang bersifat adat atau faktual memiliki kelemahan apabila berhadapan dengan tuntutan kepastian hukum dalam sistem hukum positif. Ketiadaan akta autentik yang dibuat oleh pejabat berwenang kerap menjadi sumber permasalahan ketika sengketa muncul di kemudian hari (Muhammad Zuhdi Alhadiy Siregar, 2021). Oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di kantor pertanahan. Ketentuan ini bertujuan menciptakan tertib administrasi pertanahan sekaligus memberikan kepastian serta perlindungan hukum yang lebih kuat bagi setiap pemegang hak.

Persoalan menjadi lebih kompleks ketika penjual adalah ahli waris dari tanah yang belum pernah didaftarkan balik nama atas namanya. Dalam kondisi demikian, tanah yang dijual secara yuridis masih tercatat atas nama pewaris atau bahkan belum bersertipikat sama sekali. Pembeli yang tidak cermat dalam situasi ini sangat rentan menghadapi risiko hukum, mulai dari gugatan ahli waris lain yang tidak menyetujui transaksi, hingga kemungkinan tanah dinyatakan sebagai bagian dari harta warisan yang belum dibagi. Untuk itu, sebelum transaksi dilakukan, pembeli wajib memastikan bahwa seluruh ahli waris yang berhak telah memberikan persetujuan secara tertulis, atau bahwa penjual telah memperoleh penetapan dari pengadilan mengenai haknya atas bagian tertentu dari harta warisan. Dokumen seperti surat keterangan waris, akta notaris mengenai pembagian harta waris, atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap menjadi bukti penting yang perlu diteliti sebelum proses jual beli dilangsungkan.

Selain memeriksa keabsahan hak penjual, pembeli juga wajib memastikan bahwa objek tanah tidak sedang dalam keadaan sengketa, tidak dijaminkan kepada pihak ketiga, dan tidak dikuasai secara melawan hukum oleh pihak lain. Prinsip kehati-hatian ini bukan sekadar anjuran, melainkan merupakan syarat yang menentukan apakah pembeli kelak dapat dikualifikasikan sebagai pihak yang beritikad baik dalam pengertian hukum. Pembeli yang mengabaikan hal-hal tersebut, meskipun secara subjektif merasa tidak mengetahui adanya cacat, dapat dianggap tidak beritikad baik karena kelalaiannya sendiri.

Untuk memperoleh kepastian hukum yang memadai, proses jual beli tanah termasuk tanah waris yang belum bersertipikat atas nama penjual harus ditempuh sesuai prosedur yang berlaku. Tahapan yang harus dilalui mencakup: Kesepakatan mengenai objek dan harga, Penyelesaian dokumen waris seperti surat keterangan waris atau akta pembagian waris, Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT dan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan guna memperoleh sertipikat atas nama pembeli (Fauzia, 2025). Untuk tanah yang belum bersertipikat, diperlukan pula keterangan dari pejabat setempat serta kehadiran saksi seperti kepala desa atau

kepala adat guna memperkuat posisi hukum pembeli dalam proses pendaftaran tanah pertama kali.

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah waris yang belum bersertipikat atas nama penjual tidak dapat bertumpu semata-mata pada norma hukum yang ada, tetapi juga sangat bergantung pada sikap kehati-hatian pembeli itu sendiri. Semakin lengkap dan cermat pembeli dalam menelusuri status hukum tanah dan keabsahan hak penjual selaku ahli waris, semakin kuat pula kedudukan hukumnya apabila di kemudian hari timbul perselisihan. Pada akhirnya, perlindungan hukum yang efektif hanya dapat terwujud melalui keselarasan antara norma yang berlaku, kelengkapan administrasi, dan itikad baik yang konsisten dari semua pihak yang terlibat dalam transaksi.

### ***Implikasi Yuridis Terhadap Keabsahan Jual Beli Atas Tanah Warisan Yang Belum Didaftarkan Peralihannya***

Ketika membahas jual beli tanah di Indonesia, banyak pihak masih terjebak pada anggapan bahwa transaksi selesai begitu uang berpindah tangan dan akta ditandatangani. Anggapan ini tidak sepenuhnya keliru, tetapi jauh dari cukup khususnya apabila objek transaksinya adalah tanah warisan yang belum pernah didaftarkan peralihan haknya. Kerumitan yang muncul bukan sekadar soal prosedur, melainkan menyentuh persoalan kepastian hukum yang sesungguhnya.

Secara hukum perdata, jual beli tanah warisan tetap dapat dianggap sah apabila memenuhi empat syarat yang dirumuskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata): adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu sebagai objek, dan suatu sebab yang halal. Dalam literatur hukum perdata, keempat syarat ini lazim dibedakan menjadi syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan) dan syarat objektif (objek tertentu dan sebab yang halal). Pelanggaran terhadap syarat subjektif membuka peluang pembatalan, sedangkan pelanggaran terhadap syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.

Namun demikian, keabsahan perdata ini tidak otomatis menghasilkan kepastian hukum dalam konteks pertanahan. Hal ini dikarenakan sistem hukum agraria Indonesia yang berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menganut prinsip bahwa peralihan hak atas tanah baru memiliki kekuatan hukum penuh setelah melalui mekanisme pendaftaran. Dengan kata lain, keabsahan perdata hanyalah syarat awal keabsahan formal administratif melalui pendaftaran adalah yang menentukan posisi hukum para pihak dalam jangka panjang.

#### **a. Sistem Pendaftaran Tanah dan Permasalahannya**

Kewajiban pendaftaran peralihan hak diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997), yang merupakan penyempurnaan dari PP Nomor 10 Tahun 1961. Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

---

Tanah (PPAT). Lebih jauh, Pasal 40 ayat (1) mewajibkan PPAT untuk menyampaikan akta beserta dokumen pendukungnya kepada kantor pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak penandatanganan akta (Wahyudi, 2024).

Dalam konteks tanah warisan, persoalan menjadi berlapis. Sebelum jual beli dapat dilaksanakan secara sah, tanah tersebut seharusnya terlebih dahulu didaftarkan peralihan haknya kepada ahli waris berdasarkan surat keterangan waris atau penetapan pengadilan. Pasal 42 PP 24/1997 mengatur bahwa peralihan hak karena pewarisan wajib didaftarkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris. Apabila tahapan ini dilewati dan jual beli dilakukan langsung tanpa balik nama terlebih dahulu kepada ahli waris selaku penjual, maka proses pendaftaran peralihan hak kepada pembeli menjadi terhambat secara administratif.

b. Implikasi Hukum Bagi Pembeli

Ketiadaan pendaftaran menimbulkan sejumlah konsekuensi hukum yang saling berkaitan. Pertama, pembeli tidak memiliki sertipikat atas namanya sendiri. Padahal, berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ini bukan sekadar soal dokumen dalam sengketa pertanahan, kekuatan pembuktian sertipikat jauh melampaui kekuatan akta jual beli yang belum ditindaklanjuti dengan pendaftaran. Kedua, pembeli menghadapi risiko serius terkait kepastian hak. Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 memberikan perlindungan kepada pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik dan telah mendaftarkan haknya (Leks & Aulia, 2023). Artinya, apabila tanah yang sama dialihkan lagi oleh penjual kepada pihak lain yang kemudian mendaftarkan haknya lebih dulu, pihak tersebut berpotensi memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat walaupun secara kronologis bukan pembeli pertama. Fenomena pengalihan ganda ini dalam praktik tidak jarang terjadi, dan posisi pembeli pertama yang tidak mendaftarkan haknya menjadi sangat lemah.

Tanpa sertipikat atas nama sendiri, pembeli tidak dapat melakukan perbuatan hukum lanjutan secara sah atas tanah tersebut: tidak dapat menjualnya, tidak dapat menghibahkannya, dan tidak dapat menjadikannya sebagai objek warisan yang jelas. Lembaga keuangan hampir selalu mensyaratkan sertipikat atas nama debitur sebagai agunan kredit, sehingga potensi ekonomi tanah tersebut menjadi tidak dapat dioptimalkan.

c. Implikasi Hukum bagi Penjual

Di sisi lain, penjual pun tidak serta-merta terlepas dari tanggung jawab hukum hanya karena uang telah diterima. Selama nama penjual masih tercatat dalam buku tanah di kantor pertanahan, kewajiban-kewajiban yang melekat pada hak tersebut termasuk Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994 secara administratif masih ditujukan kepadanya.

Apabila penjual kemudian mengalihkan tanah yang sama kepada pihak lain, perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain karena kesalahan pelakunya. Dalam kondisi tertentu, apabila terbukti ada unsur penipuan atau kesengajaan untuk merugikan

pembeli pertama, perbuatan tersebut bahkan dapat berimplikasi pada pertanggungjawaban pidana berdasarkan Pasal 492 KUHP tentang penipuan.

Dari keseluruhan uraian di atas, terlihat jelas bahwa tidak didaftarkannya peralihan hak atas tanah warisan dalam transaksi jual beli menciptakan kondisi hukum yang rapuh bagi semua pihak. Keabsahan perdata berdasarkan KUHPerdata dan formalitas pembuatan akta di hadapan PPAT memang memberikan dasar hukum yang tidak dapat diabaikan, tetapi belum cukup untuk mewujudkan apa yang oleh Gustav Radbruch disebut sebagai tiga nilai dasar hukum: keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Kepastian hukum dalam konteks pertanahan baru dapat terwujud apabila peralihan hak telah tercatat secara resmi dalam administrasi negara.

Hal ini sejalan dengan lahirnya PP 24/1997, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, serta untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan sebagai bagian dari upaya pembangunan hukum nasional. Pendaftaran peralihan hak, dengan demikian, bukan sekadar kewajiban administratif yang bersifat teknis-birokratis ia adalah titik di mana negara memberikan pengakuan dan perlindungan nyata terhadap hak seseorang atas tanah. Tanpa pendaftaran, hak tersebut memang ada, tetapi tidak sepenuhnya terlindungi.

## SIMPULAN

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan dalam hukum positif Indonesia pada dasarnya terjadi secara otomatis sejak meninggalnya pewaris, sejalan dengan prinsip hukum waris yang berlaku baik dalam sistem perdata, adat, maupun Islam. Namun demikian, peralihan tersebut belum memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna tanpa melalui proses pendaftaran sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran peralihan hak bukan sekadar kewajiban administratif, melainkan instrumen hukum yang menentukan lahirnya kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak. Dalam praktiknya, ketidakpatuhan terhadap prosedur ini masih sering terjadi, khususnya dalam konteks tanah warisan yang langsung diperjualbelikan tanpa didahului proses balik nama kepada ahli waris. Implikasi yuridis dari jual beli tanah warisan yang belum didaftarkan peralihannya menunjukkan adanya dualitas antara keabsahan secara perdata dan kelemahan secara administratif. Meskipun perjanjian jual beli dapat dinyatakan sah apabila memenuhi ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1320, namun tanpa pendaftaran, hak pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum yang optimal. Kondisi ini berpotensi menimbulkan sengketa, ketidakpastian hak, serta kerugian bagi para pihak, terutama pembeli beritikad baik. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kesadaran hukum masyarakat serta penguatan peran aparat pertanahan dalam memastikan setiap peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku. Penelitian selanjutnya disarankan untuk mengkaji secara empiris efektivitas penerapan pendaftaran tanah dalam mencegah sengketa serta menilai faktor sosial yang mempengaruhi rendahnya kepatuhan masyarakat terhadap tertib administrasi pertanahan.

---

---

## DAFTAR RUJUKAN

- Ahmad Hafidz, U. K. (2021). *Urgensi Sertifikasi Tanah dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak atas Tanah pasca Peniadaan Alat Bukti Tanah Tertulis Bekas Milik Adat Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021*. Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.
- Anadi, Y. R. (2024). Pemahaman Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Pada Aparatur Desa Dan Masyarakat Desa Benjor Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. *Jurnal Aplikasi Dan Inovasi Ipteks "Soliditas" (J-Solid)*, 7(2), 47–54. <https://doi.org/10.31328/js.v7i2.6589>
- Andrew Gray. (2020). Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 72/G/2018/PTUN. BDG). *Indonesian Notary*, 2.
- Azzahra, R. M., & Handayani, S. W. (2025). Kedudukan Pendaftaran Tanah dalam Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5), 7155–7163.
- Brahmana, H., Nainggolan, T. A., Gea, Z., & ... (2023). Tinjauan Hukum Tentang Administrasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi. *UNES Law Review*, 6(2), 6368–6374. <https://www.review-unes.com/index.php/law/article/view/1484%0Ahttps://www.review-unes.com/index.php/law/article/download/1484/1203>
- Christiana Sri Murni. (2018). Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat. *Lex Librum*, 4(2), 680–692.
- Dwiyanti, I. (2025). *Apakah Pembatalan Sertifikat Tanah Bisa Dilakukan? Ini Jawabannya!* RE/MAX INDONESIA. <https://remax.co.id/blog/article/apa-kah-pembatalan-sertifikat-tanah-bisa-dilakukan-ini-jawabannya>
- Fauzia, P. E. (2025). Keabsahan Akta Pembagian Hak Waris Yang dibuat oleh Notaris sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah. *Ranah Research*, 7(3), 1939–1950. <https://jurnal.ranahresearch.com/index.php/DOI:https://doi.org/10.38035/rj.v7i3https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>
- intang Rahmawati, S. dan F. G. A. (2024). ANALISIS KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN MENURUT KUHPERDATA. *Lex Gene*, 5(9), 1–16.
- Kejaksaan Republik Indonesia. (2026). *Hukum Waris Islam*. Halo JPN. <https://halojpn.kejaksaan.go.id/detail/2026-B8C7>
- Leks, E. M., & Aulia, F. N. (2023). ENERAPAN PASAL 32 AYAT (2) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH OLEH PENGADILAN. *Jurnal Paradigma Hukum Pembangunan*, 8(1), 1–28.
- Letezia Tobing. (2017). *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/akibat-hukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris-lt50dbbb8cb848d/>
- Melawan, P., Dalam, H., & Kewarisan, S. (2025). *Transfer of Inheritance Ownership Rihts Through*. 6(6), 1–31.
- Miftahul Jannah, & Nabila Putri Fauziyah. (2025). Kewarganegaraan Sebagai Syarat

- Kepemilikan Tanah: Telaah Filosofis dan Yuridis. *Majelis: Jurnal Hukum Indonesia*, 2(4), 314–328. <https://doi.org/10.62383/majelis.v2i4.1358>
- Muhammad Zuhdi Alhadiy Siregar, R. S. dan M. K. (2021). NALISIS PROSES KONVERSI DAN KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN OLEH PIHAK LAIN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1012 K/PDT/2023). *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*, 2(9), 870–888.
- Nasution, A. (2024). PLURALISME HUKUM WARIS DI INDONESIA. *Al-Qadhâ*, 2(1), 306–312.
- Nova Riska Arianti. (2025). PERALIHAN HAK PEWARISAN. KANTOR PERTANAHAN KAB. PENUKAL ABAB LEMATANG ILIR. <https://kab-pali.atrbpn.go.id/berita/peralihan-hak-pewarisan>
- Permadi, I. (2023). Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Terhadap Ahli Waris Beda Agama Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam administrasi terhadap tanah . Peralihan hak atas tanah dengan sistem waris di atau disesuaikan dengan daerah tempat tinggalnya yang memiliki sis. *Jurnal Ius Constituendum*, 8(1), 149–168.
- Priyono, E. A. (2017). PERANAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM KONTRAK BAKU (Upaya Menjaga Keseimbangan bagi Para Pihak). *DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW*, 1(1), 13–22.
- Rani Rizkiyanti. (2019). KEDUDUKAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH PERTANIAN YANG MELEBIHI BATAS MAKSIMUM. *JUSTITIA JURNAL HUKUM*, 3(1).
- Simauli Margaretta Panjaitan, & Besty Habeahan. (2026). Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah yang dikuasai oleh Pihak Ketiga Tanpa Hak. *JOURNAL OF ADMINISTRATIVE AND SOCIAL SCIENCE*, 7(1), 237–254. <https://doi.org/10.55606/jass.v7i1.2221>
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2010). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (p. hlm 13). Raja Grafindo Persada.
- Sulele Yolanda, Pongkorung Fonnyke, & Goni. G.J.J Christine. (2025). TINJUAN YURIDIS PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI BUKU LETTER C, PETOK D, DAN GIRIK DALAM MENCEGAH SENGKETA TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021. *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat*, 13(5).
- Tim Hukum online. (2023). *Pembagian Harta Waris Menurut Hukum Perdata*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/berita/a/pembagian-harta-waris-menurut-hukum-perdata-1t6236c9ba3d767/>
- Wahyudi, T. (2024). KEBIJAKAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS HAK BERSAMA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA METRO. *JURNAL RENVOI : Jurnal Hukum Dan Syariah*, 1(2), 75–89.
- Yuntino Hukum Adat Tanah, K., Tradisi, A., & Hak Komunal, D. (2025). Hukum Adat Tanah: Antara Tradisi, Nilai, Dan Hak Komunal. *Journal of Education and Humanities (JEH) Terekam Jejak*, 1(2), 59–71. <https://jpm.terekamjejak.com/index.php/jeh/article/view/116>.