

ABSTRAK

Tanah warisan yang belum dilakukan pembagian pada hakikatnya merupakan harta bersama milik seluruh ahli waris, sehingga pengelolaan maupun tindakan hukum atas tanah tersebut harus memperoleh persetujuan dari seluruh ahli waris yang berhak. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan peralihan hak atas tanah warisan yang dilakukan secara sepihak tanpa melibatkan atau mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris, yang pada akhirnya menimbulkan sengketa serta kerugian bagi ahli waris yang haknya tidak diakui atau diabaikan. Kondisi tersebut tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 121/Pdt.G/2023/PN Smg yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah warisan berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat tanpa mencantumkan seluruh ahli waris kandung yang sah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan peralihan hak atas tanah warisan yang didasarkan pada Surat Keterangan Waris yang mengandung cacat hukum, serta mengkaji bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada ahli waris yang sah. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Data penelitian terdiri atas data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris yang sah bertentangan dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, asas *le mort saisit le vif*, serta asas *nemo plus iuris*. Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan perbuatan hukum tersebut mengandung cacat hukum sehingga dapat dinyatakan batal demi hukum. Perlindungan hukum bagi ahli waris yang dirugikan diwujudkan melalui upaya represif berupa pembatalan akta, pembatalan sertifikat yang terbit akibat peralihan hak tersebut, serta pemulihan status hak atas tanah kepada para ahli waris yang sah. Dengan demikian, putusan pengadilan memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan terhadap hak-hak ahli waris yang dirugikan akibat peralihan hak atas tanah warisan yang dilakukan secara sepihak.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Ahli Waris, Peralihan Hak, Tanah Warisan, Sengketa Waris.

ABSTRACT

Inheritance land that has not yet been distributed essentially constitutes joint property owned by all heirs. Therefore, any management or legal action concerning such land must obtain the consent of all rightful heirs. However, in practice, transfers of inheritance land rights are still frequently carried out unilaterally without involving or obtaining the approval of all heirs, resulting in disputes and losses for heirs whose rights are disregarded or unrecognized. This condition is reflected in the Decision of the Semarang District Court Number 121/Pdt.G/2023/PN Smg concerning the transfer of inheritance land rights based on a Certificate of Inheritance that failed to include all lawful biological heirs.

This study aims to analyze the legal validity of the transfer of inheritance land rights based on a legally defective Certificate of Inheritance and to examine the forms of legal protection available to lawful heirs. The research employed an empirical juridical method with a descriptive-analytical specification. The data used consisted of secondary data, including primary, secondary, and tertiary legal materials, which were analyzed qualitatively.

*The results indicate that the transfer of inheritance land rights conducted without the consent of all lawful heirs is contrary to the provisions of the Indonesian Civil Code, the principle of *le mort saisit le vif*, and the principle of *nemo plus iuris*. The Deed of Sale and Purchase executed on the basis of such legal action contains legal defects and may therefore be declared null and void by operation of law. Legal protection for aggrieved heirs is provided through repressive measures, including the annulment of the deed, the cancellation of certificates issued as a result of the transfer, and the restoration of land rights status to the lawful heirs. Accordingly, the court's decision provides legal certainty and protection for the rights of heirs who have suffered losses due to the unilateral transfer of inheritance land rights.*

Keywords: *Legal Protection, Heirs, Transfer of Rights, Inherited Land, Unilateral Dispute.*