

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

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.