

## **ABSTRAK**

Tesis ini bertujuan untuk mengetahui urutan proses cara balik nama jual beli tanah, meskipun itu tanah warisan yang pemilik tanah sudah meninggal dunia, dan dikuasai oleh ahli warisnya, sehingga akan memberikan pengetahuan dan pemahaman. Penelitian ini dengan yuridis normatif, serta deskriptif yang menggambarkan keadaan obyek yang diteliti sesuai studi dokumen pengumpulan data sekunder terhadap permasalahan yang diajukan, tetapi juga mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen kemudian per undang-undangan yang terkait, selanjutnya wawancara dilapangan dengan hasil kenyataan yang ada.

Prosedur jual beli tanah warisan yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu mempersiapkan syarat-syarat penjual dan pembeli yang diminta oleh pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional/ATR setempat, melakukan proses balik nama waris apabila pemegang hak sudah meninggal, selanjutnya membayar pajak PPH dan BPHTB bagi yang kena pajak kemudian baru dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT setempat untuk ditanda-tangani sehingga bisa dilanjutkan dengan pendaftaran ke Kantor BPN, dengan disertakan semua syarat-syarat diatas semua sudah terpenuhi. Akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah atas tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya batal. Berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara berbunyi jual beli demikian itu batal. Upaya perlindungan hukum bagi salah satu ahli waris lainnya yang menuntut hak nya atas sebagian jual beli tanah warisan tersebut dengan cara salah satu ahli waris tersebut menggugat penjual tanah atas dasar perbuatan melawan hukum, seperti yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPer dan Pasal 1365 KUHPer jo. Dan jika salah satu ahli waris tersebut ingin meminta kembali tanah warisan tersebut maka dapat mengajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya

penggugat segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, beserta ganti rugi berdasarkan Pasal 834 KUHPerdara .

Effects Assignment Deed of Sale and Purchase Through Land Deed Official Land  
Heritage Without Consent One Heirs More

---

Kata Kunci : Sertipikat Asli, Surat Keterangan Warisan

## ABSTRACT

This thesis aims to determine how to process the order behind the name of buying and selling land, although it was the estate that the land owner has died, and controlled by their heirs, so that will provide knowledge and understanding. This study with normative and descriptive which describes the state of the object under study corresponding documents study secondary data collection to the problems posed, but also studied the books, documents and then by laws and regulations that relate, further interviews in the field with the result of the fact that there is.

The procedure of buying and selling the estate in accordance with the provisions of the Basic Agrarian Law that is to prepare the terms of the seller and the buyer requested by the National Land Agency / ATR local, the process behind the name of the beneficiary if the rights holder had died, then pay taxes PPH and BPHTB for the then newly created taxable Sale and Purchase Agreements by local PPAT to be signed so that it can proceed with the registration to the BPN Office, with all of the terms included above all has been fulfilled. The legal consequences deed of sale made by the official land deed on the estate being sold by the heirs without the approval of one of the other heirs canceled. Pursuant to Article 1471 of the Civil Code reads thus selling it off. Efforts legal protection for one of the other heirs who demanded his right to a portion of the inheritance land purchase by way of one of these heirs sued the seller of the land on the basis of tort, as set out in Article 1365 KUHPer and Article 1365 KUHPer jo. And if one of these heirs wanted to reclaim the estate, it can file a lawsuit to request that the plaintiff presented to him all their rights to inheritance and all results, revenue, along with compensation based on Article 834 KUHPer .

---

Keywords: **The certificate original, Statement of heir.**