

**Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Bekas Hak Milik Adat yang Sudah Beralih kepada Ahli Waris untuk Balik Nama atau Menjual (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1092/Pdt.G/2021/PN Tng) = Legal Strength of the Deed of Sale and Purchase of Land of Former Customary Ownership Rights that Have Been Transferred to the Heirs to Change the Name or Sell (Study of Tangerang District Court Decision Number 1092/Pdt.G/2021/PN Tng)**

Muhammad Nur Udi Suryadi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920540877&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Status kepemilikan tanah hak lama seperti tanah bekas hak milik adat yang belum dilakukan konversi ke hak baru sampai akhirnya pemiliknya meninggal dunia, dapat menimbulkan kesulitan saat peralihan kepada ahli waris. Tulisan ini menganalisis bagaimana kekuatan hukum akta jual beli tanah bekas hak milik adat yang sudah beralih kepada ahli waris, dan bagaimana urgensi pengadilan memberikan pengesahan kepada ahli waris agar dapat melakukan balik nama atau menjual tanah tersebut. Penyusunan tulisan ini menggunakan metode penelitian doktrinal. Pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama memerlukan bukti kepemilikan tertulis atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA. Peralihan tanah bekas hak milik adat dengan akta jual beli oleh Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat. Pembuatan akta jual beli oleh kuasa memerlukan akta kuasa menjual secara notariil. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan dilengkapi dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Badan Pertanahan Nasional juga mensyaratkan adanya dokumen akta kuasa menjual dan data identitas diri penjual saat pendaftaran hak sebagai bentuk kehati-hatian dalam melakukan pembukuan hak. Pengesahan pengadilan diperlukan untuk menambah legitimasi akta jual beli tanah dan putusan majelis hakim menjadi dasar Badan Pertanahan Nasional melakukan pembukuan peralihan hak atas tanah.

.....Ownership status of old land rights, such as former customary land rights which have not been converted to new rights until the owner finally dies. It can create difficulties during the transition to heirs. The article analyzes the legal force of the deed of sale and purchase of land with former customary ownership rights which have been transferred to an heir, and the urgency of the court granting validation to the heirs so they can change the name or sell the land. The preparation of this article used doctrinal research methods.

Registration of land rights originating from the conversion of old rights requires written proof of ownership in the name of the rights holder at the time the UUPA comes into force. Transfer of former customary ownership rights with a deed of sale and purchase by the sub-district head as official making temporary land deed has valid and binding legal force. Making a sale and purchase deed by a proxy requires a notarial power of attorney deed. Transfer of land rights due to inheritance is accompanied by a letter of proof as heirs. The National Land Agency also requires a power of attorney deed to sale and the seller's personal identity data when registering rights as a form of caution when recording rights. Court approval is needed to increase the legitimacy of the land sale and purchase deed and the decision of the panel of judges is the basis for the National Land Agency (BPN) to record the transfer of land rights.