

# TESIS

## PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ADAT DIBAWAH TANGAN DIHADAPAN WALI NAGARI STUDI KASUS NAGARI TALANG TANGAH KABUPATEN TANAH DATAR

*Disusun sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan*



Oleh:

**Delfi Nofri Nurjuni**  
**1720123005**

Di bawah bimbingan :

**Dr. ZEFRIZAL NURDIN SH., MH**  
**Dr. WETRIA FAUZI SH., MHum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2021**

## ABSTRAK

Terdaftar hak-hak atas tanah terkait status hak, subjek hak dan objek hak merupakan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kemanfaatan. Sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, PP Pendaftaran Tanah. Salah satu kegiatan ialah pemeliharaan data pendaftaran tanah. Jika terjadi perubahan data fisik dan/atau data yuridis termasuk cakupan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Salah satu dengan cara peralihan hak dapat melalui jual beli tanah. Salah satunya adalah pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan dihadapan Wali Nagari Desa Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang dibahas dalam penelitian yaitu: 1) Mengapa masyarakat di Nagari Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar melakukan transaksi jual beli tanah di hadapan Wali Nagari? 2) Bagaimanakah peran Wali Nagari dalam pelaksanaan jual beli tanah di Nagari Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar? 3) Bagaimana kedudukan hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Wali Nagari? Penelitian ini merupakan penelitian *deskriptif analitis*. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis empiris*. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder dan data primer. Terhadap semua data dan bahan yang diperoleh dari hasil penelitian disusun dan dianalisis secara kualitatif, dan disajikan dalam bentuk *deskriptif kualitatif*. Dari hasil penelitian dapat dijelaskan bahwa: Pertama, Alasan masyarakat di Nagari Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar melakukan transaksi jual beli tanah di hadapan Wali Nagari karena: a) masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku; b) anggapan masyarakat bahwa jual beli dihadapan PPAT membutuhkan biaya yang banyak; c) mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah; d) guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak; e) belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB); f) Terdapatnya persepsi dalam masyarakat yang menganggap jual beli tanah cukup dilakukan di hadapan Wali Nagari Desa dan tidak perlu memiliki sertipikat; dan g) Wali Nagari belum memahami peraturan perundang-undangan. Kedua, peran Wali Nagari dalam pelaksanaan jual beli tanah di Nagari Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar adalah dengan menjalani prosedur atau mekanisme jual beli tanah dihadapan Wali Nagari dilakukan dengan cara yang sangat sederhana yaitu dibuatkannya perjanjian jual beli di atas kertas segel atau bermeterai cukup, disaksikan oleh para ahli waris pemilik tanah, tokoh masyarakat dan diketahui oleh Wali Nagari. Dalam prakteknya proses jual beli tersebut tidak diproses lebih lanjut ke Badan Pertanahan, Biasanya Wali Nagari sering mengeluarkan SK Wali Nagari. Ketiga, Kedudukan hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Wali Nagari Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materilnya yang disebutkan diatas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Wali Nagari Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Mengenai surat di bawah tangan yang dikeluarkan oleh Wali Nagari seharusnya mendapatkan perlindungan hukum agar dijamin kepastian hukumnya yaitu dengan cara legalisasi oleh Notaris, karena surat di bawahtangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal saja.

## ABSTRACT

*The registration of land rights related to the status of rights, subject of rights and objects of rights is the aim of providing guarantees of legal certainty, legal protection, and benefits. As referred to in the UUPA, PP Land Registration. One of the activities is maintaining land registration data. If there is a change in physical data and / or juridical data, including the coverage of maintenance of land registration data. One way of transferring rights can be through buying and selling land. One of them is the implementation of a land sale and purchase agreement under the hands of the Wali Nagari, Talang Tengah Village, Tanah Datar Regency. Based on the background described above, several problems discussed in the study can be formulated, namely: 1) Why do people in Nagari Talang Tengah, Tanah Datar Regency, make land sale and purchase transactions in front of the Mayor of Nagari? 2) What is the role of the Wali Nagari in the implementation of the sale and purchase of land in Nagari Talang Tengah, Tanah Datar Regency? 3) What is the legal position regarding the sale and purchase of land conducted before the Wali Nagari? This research is a descriptive analytical study. The approach used in this research is an empirical juridical approach. The data used in this study are secondary data and primary data. All data and materials obtained from the research results were compiled and analyzed qualitatively, and presented in a qualitative descriptive form. From the research results it can be explained that: First, the reasons for the people in Nagari Talang Tengah, Tanah Datar Regency, made land sale and purchase transactions in front of the Wali Nagari because: a) the community did not understand or even did not know the transactors, both sellers and buyers of land, regarding the applicable legal provisions; b) the public opinion that buying and selling in front of PPAT requires a lot of money; c) the first on the basis of mutual trust between the seller and the buyer and ignorance of the rights and obligations as the seller and buyer of the land; d) in order to facilitate the process of transferring their rights because the land owner has passed away, while there are quite a lot of heirs; e) do not have any fees for the transfer of rights or even do not have funds to pay Income Tax (PPh) and Land and Building Acquisition Fees (BPHTB); f) There is a perception in the community that the sale and purchase of land is sufficient to be carried out in the presence of the Wali Nagari Desa and does not need to have a certificate; and g) Wali Nagari does not understand the laws and regulations. Second, the role of the Wali Nagari in implementing the sale and purchase of land in Nagari Talang Tengah, Tanah Datar Regency, is to undergo a procedure or mechanism for buying and selling land in front of Wali Nagari in a very simple way, namely making a sale and purchase agreement on sealed paper or sufficiently stamped, witnessed by the heirs of land owners, community leaders and known to the Wali Nagari. In practice, the buying and selling process is not further processed to the Land Agency. Usually the Wali Nagari often issues a Wali Nagari Decree. Third, the legal position of the sale and purchase of land carried out in the presence of the Wali Nagari Talang Tengah Tanah Datar Regency is legal according to law, if the material conditions mentioned above are met. The sale and purchase carried out in the presence of the Wali Nagari Talang Tengah in Tanah Datar meets clear requirements, meaning that it is not done secretly. Regarding the under-handed letter issued by the Wali Nagari, it should have legal protection so that its legal certainty is guaranteed, namely by means of legalization by a notary, because the under-handed letter only has formal evidentiary power.*

