

**KEKUATAN HUKUM PENGGUNAAN SURAT JUAL BELI DI BAWAH  
TANGAN DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN PADANG  
PARIAMAN**



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**  
**PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ANDALAS**  
**PADANG**  
**2022**

KEKUATAN HUKUM PENGGUNAAN SURAT JUAL BELI DI BAWAH  
TANGAN DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN PADANG  
PARIAMAN

(GENI RILFA RAMADHAN, 1920123046, Fakultas Hukum Unand, 2019, 117  
Halaman) Pembimbing: Dr. Yuslim, SH., M.H. dan Dr. Hasbi, S.H.,M.H.

**ABSTRAK**

Tanah pada dasarnya dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau bersama-sama. Adakalanya tanah tersebut dapat dialihkan kepada orang lain dengan menggunakan Surat Jual Beli di Bawah Tangan, di Kabupaten Padang Pariaman dikenal dengan istilah *Siliah Jariah*, dimana pembeli mengganti jerih payah seseorang terhadap tanah yang dikuasainya sebelumnya untuk menjadi milik si pembeli. Sehingga Surat *Siliah Jariah* tersebut menjadi dasar untuk pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Padang Pariaman, yang diteliti dalam tesis ini adalah: 1) Bagaimanakah kepastian kekuatan hukum penggunaan Surat Jual Beli dibawah tangan sebagai alas hak dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Padang Pariaman? 2) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang menggunakan Surat Jual Beli dibawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman? Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Penelitian ini bersifat deskriptis. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Sumber data dalam penelitian ini adalah *library research* dan *field research*. Data dikumpulkan melalui wawancara dan studi dokumen. Data yang diperoleh diolah melalui editing dan koding, kemudian dianalisis menggunakan analisis kualitatif. Selanjutnya data disajikan secara deskripti. Berdasarkan hasil penelitian, maka penulis menyimpulkan: 1) Surat Jual Beli di Bawah Tangan tersebut tidak dapat menjadi dasar pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Padang Pariaman, karena pada dasarnya tanah tersebut harus dikuasai terlebih dahulu selama 20 tahun, atau pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan cara, mendaftarkan tanah tersebut ke atas nama pemilik sebelumnya (penjual), setelah itu baru dapat dialihkan haknya ke atas nama pembeli. 2) Sistem pendaftaran tanah yang didasarkan atas jual beli dibawah tangan pada umumnya didaftarkan melalui sistem pendaftaran tanah sporadik, dimana penggarap mendaftarkan haknya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman secara kolektif.

Kata Kunci : Surat Jual Beli diBawah Tangan, pendaftaran tanah, hak atas tanah, dan Kabupaten Padang Pariaman

LEGAL POWER OF USE OF UNDERHAND DECREES IN LAND  
REGISTRATION IN PADANG PARIAMAN REGENCY

(GENI RILFA RAMADHAN, 1920123046, Faculty of Law Unand, 2019, 117  
Pages) Advisor: Dr. Yuslim, SH., M.H. and Dr. Hasbi, S.H., M.H.

**ABSTRACT**

Land is basically owned and controlled by a person or together. Sometimes the land can be transferred to another person by using an underhand sale and purchase agreement, in Padang Pariaman Regency it is known as Silih Jahiah, where the buyer replaces someone's hard work on the land he previously controlled to become the property of the buyer. So that the Silih Jahiah Letter becomes the basis for land registration at the Padang Pariaman Land Office, what is examined in this thesis are: 1) What is the certainty of the legal force of using a Sale Purchase Certificate under the hand as the basis for rights in land registration in Padang Pariaman Regency? 2) How is the implementation of the registration of land rights using a sales and purchase agreement under the hand at the Land Office of the Padang Pariaman Regency? The approach method used in this study is an empirical juridical method. This research is descriptive in nature. The data used are primary data and secondary data. The data sources in this research are library research and field research. Data was collected through interviews and document studies. The data obtained was processed through editing and coding, then analyzed using qualitative analysis. Furthermore, the data is presented descriptively. Based on the results of the research, the authors conclude: 1) The private sale and purchase agreement cannot be the basis for land registration at the Padang Pariaman Land Office, because basically the land must be owned for 20 years, or land registration can be done by means of, register the land in the name of the previous owner (seller), after which the rights can be transferred to the name of the buyer. 2) The land registration system based on private sale and purchase is generally registered through a sporadic land registration system, in which cultivators collectively register their rights with the National Land Agency of Padang Pariaman Regency.

Keywords: Underhand Purchase Agreement, land registration, land rights, and Padang Pariaman Regency