

**PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI  
BERDASARKAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAH  
DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh**

**Gelar Magister Kenotariatan**

**Pembimbing 1: Dr. Kurnia Warman, S.H., M.Hum**

**Pembimbing 2: Sri Arneti, S.H.,M.H**

**Disusun oleh :**

**NOVA SUSANTI, S.H.**

**1520123006**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2017**

PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN JUAL BELI  
DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN

(OLEH : NOVA SUSANTI, NIM: 1520123006)

**ABSTRAK**

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan ini bersifat mengikat dan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan objek berupa tanah apabila dilaksanakan di bawah tangan, terancam batal, sebab bertentangan dengan peraturan yang mengharuskan setiap transaksi dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun dalam prakteknya sebelum adanya ketentuan diatas, masyarakat Kabupaten Padang Pariaman telah banyak melakukan praktek jual beli tanah secara adat ( jual beli di bawah tangan) dan tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang menjadi persoalan, apakah jual beli di bawah tangan tersebut sah dan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dapat didaftarkan hanya dengan alas hak berupa surat jual beli yang di buat secara di bawah tangan tersebut. Permasalahan yang akan diteliti pada penelitian ini adalah a) Bagaimanakah proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman? b) Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman? c) Bagaimana Kedudukan jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Padang Pariaman. Dalam penulisan ini penulis menggunakan metode yang dipergunakan adalah yuridis empiris. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa 1) Pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman dapat dilakukan dalam 2 (dua) bentuk yaitu pertama yang dibuat diantara Penjual dan Pembeli saja dan yang kedua yang diketahui oleh Kepala Desa selaku aparat pemerintahan dalam suatu Desa. 2) Proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan sama halnya dengan pendaftaran tanah pertama kali yang persyaratan dan prosedurnya telah ditetapkan dalam Peraturan KBPN Nomor 1 tahun 2010 3) Kedudukan surat jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali adalah dapat digunakan apabila menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya telah cukup dan juga harus didukung oleh dokumen pelengkap lainnya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan KBPN Nomor 1 tahun 2010.

Kata kunci : Jual Beli, Pendaftaran Tanah

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunianya kepada penulis, serta shalawat teruntuk Baginda Rasulullah SAW sebagai suri tauladan, tokoh paling berpengaruh bagi dunia, sehingga dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN”**. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi persyaratan menyelesaikan Pendidikan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

Penulis mempersembahkan tesis ini kepada kedua orangtua penulis yang telah memberikan segalanya demi kesuksesan penulis. Sungguh penulis tidak akan berada pada titik ini jika bukan karena kasih sayang mereka. Dalam kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih kepada Bapak Prof. Dr. Kurnia Warman, S.H., M.Hum selaku Pembimbing I dan Ibu Sri Arneti, S.H., M.H selaku Pembimbing II. Yang telah membantu memberi uluran tangan meluangkan waktu, membimbing, mengarahkan serta memberikan pikiran bagi penulis Dan juga Bapak Dasman, S.H., M.Kn dan Bapak Dr. H. Ferdi, S.H., M.H selaku Penguji. Kemudian penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Dr.Zainul Daulay, S.H., M.H.,selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
2. Bapak Dr. Kurnia Warman, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. H. Busyra Azheri, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II dan Bapak Charles Simabura, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
3. Bapak Dr. Azmi Fendri S.H.,M.Kn, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
4. Ibu Neneng Oktarina, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
5. Seluruh Dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi beserta seluruh Staf Pengelola Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universits Andalas Padang.
6. Buat suami tercinta MULYADI., STP, terima kasih tak terhingga atas support doa dan pengorbanan yang diberikan.
7. Seluruh Staff dan Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman yang telah membantu penulis dalam memberikan data dan informasi selama melakukan penelitian.
8. Rekan-rekan seperjuangan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Kelas Mandiri A dan Mandiri B tahun 2015 yang selalu memberikan dukungan kepada penulis.



9. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam pembuatan tesis ini.

Akhir kata penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu segala saran dan kritikan yang bersifat membangun sangat penulis perlukan demi kesempurnaan tesis ini. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya.



Padang, Agustus 2017

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Kerangka Teoritis.....	11
G. Kerangka Konseptual.....	16
H. Metode Penelitian.....	17
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional.....	23
B. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	32
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	43
<b>BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. PROSES PEMBUATAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN	
DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN	

1. Hal-hal yang harus dipersiapkan.....	53
2. Proses Jual Beli di Bawah Tangan di Kabupaten Padang Pariaman.....	55
3. Pengaturan tentang Pajak dalam Peralihan hak melalui Jual beli dibawah tangan .....	64

**B. PROSES PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN**

**PARIAMAN**

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	72
2. Sistem Pendaftaran Tanah.....	81
3. Persyaratan Pendaftaran Tanah Pertama Kali.....	83
4. Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali yang dilakukan oleh ahli waris.....	90

**C. KEDUDUKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN**

95

**BAB IV : PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	107
--------------------	-----

B. Saran.....	108
---------------	-----

DAFTAR PUSTAKA.....	110
---------------------	-----

**LAMPIRAN**

