

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DI
KABUPATEN KUANTAN SINGINGI**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Magister



**Oleh:
SEVEN RENO
NIM : 2120123040**

Komisi Pembimbing:

**Prof. Dr. Kurnia Warman, S.H.,M.Hum. (Ketua Pembimbing)
Dr. A. Irzal Rias, S.H.,M.H. (Anggota Pembimbing)**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2023**

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DI KABUPATEN
KUANTAN SINGINGI**

*Seven Reno, 2120123040, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Andalas, Tahun 2023*

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah. Artinya, obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan hal tersebut, penulis merumuskan permasalahan yaitu pertama Mengapa warga masyarakat di Kabupaten Kuantan Singingi masih cenderung melakukan jual beli atas tanah hak milik yang sudah terdaftar dengan perjanjian jual beli di bawah tangan? Kedua Bagaimana peran pengadilan negeri dalam menyelesaikan proses peralihan hak atas tanah hak milik yang sudah terdaftar dengan perjanjian jual beli di bawah tangan guna terciptanya tertip administrasi di Kabupaten Kuantan Singingi? Ketiga Bagaimanakah pelaksanaan balik nama Sertipikat hak milik atas tanah dengan perjanjian jual beli di bawah tangan berdasarkan putusan pengadilan umum di Kabupaten Kuantan Singingi? Kajian ini menggunakan metode pendekatan Yuridis Empiris. Hasil Kajian Penelitian ini Status jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli di Desa Muara Langsat Kabupaten Kuantan Singingi dipengaruhi oleh berapa faktor, faktor tersebut datangnya dari masyarakat desa Muara Langsat, Pemerintah Desa, dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi. Menurut masyarakat Desa Muara Langsat, mereka melakukan jual beli hak atas tanah di bawah tangan sebabkan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah yaitu cukup dihadiri oleh Kepala Desa dan saksi-saksi. Eksistensi putusan verstek yang mengabulkan gugatan penggugat dalam relevansinya dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimaksud pada Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat menjadi dasar bagi penggugat/pembeli tanah untuk bisa mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya/melakukan proses balik nama Sertipikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Penerapan untuk peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kuantan Singingi menyesuaikan dengan putusnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan kasus kedua dengan amar putusnya langsung menggunakan putusan pengadilan sebagai pengganti Akta PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga, seharusnya putusan pengadilan verstek demikian ketentuannya tepat penerapannya.

Kata Kunci: pendaftaran peralihan, hak atas tanah, jual beli di bawah tangan, dan putusan hakim.

**REGISTRATION OF THE TRANSFER OF OWNERSHIP OF LAND BASED
ON THE DECISION OF THE STATE COURT IN KUANTAN SINGINGI
DISTRICT**

*Seven Reno, 2120123040, Master of Notary, Faculty of Law, Andalas University,
2023*

ABSTRACT

The transfer of land rights through sale and purchase can only be registered if proven by a deed made by an authorized Land Deed Making Officer (PPAT) in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations. To ensure legal certainty in buying and selling, the land buying and selling process can only be carried out on land owned based on land rights. This means that land objects are legalized with proof of ownership of land rights. Based on this, the author formulates the problem, namely first: Why do residents in Kuantan Singingi Regency still tend to buy and sell freehold land that has been registered with private sale and purchase agreements? Second, what is the role of the district court in completing the process of transferring rights to registered land with a private sale and purchase agreement in order to create orderly administration in Kuantan Singingi Regency? Third, how is the implementation of transferring the name of a certificate of title to land with a private sale and purchase agreement based on the decision of the general court in Kuantan Singingi Regency? This study uses an Empirical Juridical approach. Results of this research study. The status of buying and selling land without a sale and purchase deed in Muara Langsat Village, Kuantan Singingi Regency is influenced by several factors, these factors come from the Muara Langsat village community, the Village Government, and the National Land Agency of Kuantan Singingi Regency. According to the people of Muara Langsat Village, they buy and sell land rights privately because the costs are not too much and the process is very easy, namely the presence of the Village Head and witnesses. The existence of a *verstek* decision granting the plaintiff's claim in its relevance to the registration of the transfer of land rights as intended in Article 37 Paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 can be the basis for the plaintiff/land buyer to be able to register the transfer of land rights/carry out the name change process. certificate to the Regency/City Land Office without a Sale and Purchase Deed made by PPAT. Application for transfer of land rights in BPN Kab. Kuantan Singingi adjusted to the decision. This is in accordance with the provisions of Article 37 paragraph 1 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, while the second case with its decision directly uses a court decision as a substitute for the PPAT Deed in accordance with the provisions of Article 55 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The provisions of the *verstek* court should be properly implemented.

Keywords: *Registrastion , Land rights, Judges decisions.*