

TESIS

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK
MILIK ATAS TANAH YANG BELUM LUNAS
PEMBAYARANNYA**

**(Studi Kasus Perkara Nomor : 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan
Banding Nomor : 91/PDT/2021/PTPDG)**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (MKn)**



Disusun Oleh :

Veby Ananda Yuneldi

2120123046

Dosen Pembimbing :

Prof. Dr. Ismansyah SH., MH

Dr. Azmi Fendri SH., M.Kn

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

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH YANG BELUM LUNAS PEMBAYARANNYA**

**(Studi Kasus Perkara Nomor : 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan
Bandung 91/PDT/2021/PTPDG)**

**Veby Ananda Yuneldi, 2120123046, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Andalas, Tahun 2023**

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah adalah suatu proses berpindah hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Serta perbuatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli diatur juga dalam UUPA yang dilandaskan pada hukum adat, menyatakan jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang, tunai dan ril. Artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan. Akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT menjadi suatu alat pembuktian telah terjadinya jual-beli dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dalam hal peralihan hak atas tanah melalui jual beli terdapatlah kasus pada Pengadilan Negeri dengan perkara nomor 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan Banding 91/PDT/2021/PTPDG, dimana dalam kasus tersebut mengenai tentang peralihan hak atas tanah yang belum lunas pembayarannya. Pada penelitian ini terdapat 3 (tiga) rumusan masalah yaitu: pertama, Bagaimana peralihan hak milik atas tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Perkara Nomor 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 91/PDT/2021/PTPDG, kedua Bagaimana Implikasi hukum dari peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya dalam Perkara Nomor 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 91/PDT/2021/PTPDG, dan ketiga Bagaimana pertimbangan Hakim terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya dalam Perkara Nomor 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 91/PDT/2021/PTPDG. Penelitian ini menggunakan Metode Normatif dengan menggunakan data sekunder dan 3 (tiga) bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Berdasarkan hasil penelitian dari peralihan hak atas tanah yang belum lunas pembayarannya itu sah-sah saja apabila sudah memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Dalam pertimbangan hakim tingkat banding menerangkan bahwa tidak ada terdapat unsur perbuatan melawan hukum dan sengketa. Dalam putusan Hakim tingkat banding menyatakan gugatan terbanding semula tergugat tidak dapat diterima.

Kata Kunci: Peralihan hak, Jual Beli, dan Putusan Pengadilan

**JURIDICAL ANALYSIS OF THE TRANSFER OF TITLE TO LAND
THAT HAS NOT BEEN PAID IN FULL**

**(Case Study Number: 151/PDT.G/2020/PN.PDG and Appeal Decision
91/PDT/2021/PTPDG)**

ABSTRAK

***Veby Ananda Yuneldi, 2120123046, Master of Notarial Affairs, Faculty of Law,
Andalas University, Year 2023***

Transfer of land rights is a process of transferring land rights from the old right holder to the new right holder. The transfer of land rights is based on Government Regulation 24 of 1997 concerning Land Registration. And the act of transferring land rights through sale and purchase is also regulated in the UUPA which is based on customary law, stating that land sale and purchase is a transfer of land rights that are light, cash and real. This means that the transfer of land rights is carried out before an authorized general official, namely the Land Deed Making Officer (PPAT) and the payment is made in cash and simultaneously. The deed made by and before the PPAT becomes a means of proving that there has been a sale and purchase in the registration of the transfer of land rights. In the case of transfer of land rights through sale and purchase, there is a case in the District Court with case number 151/PDT.G/2020/PN.PDG and Appeal Decision 91/PDT/2021/PTPDG, where in that case it is about the transfer of land rights that have not been paid off. In this study, there are 3 (three) formulations of problems, namely: first, How is the transfer of ownership rights to land before the Acting Land Deed Maker Case Number 151/PDT.G/2020/PN.PDG and High Court Decision Number 91/PDT/2021/PTPDG, second How are the legal implications of the transfer of ownership rights to land that has not been paid off in Case Number 151/Pdt.G/2020/PN.Pdg and High Court Decision Number 91/PDT/2021/PTPDG, and third, How is the judge's consideration of the transfer of title to land that has not been paid in full in Case Number 151/PDT.G/2020/PN.PDG and High Court Decision Number 91/PDT/2021/PTPDG. This research uses the Normative Method using secondary data and 3 (three) primary, secondary and tertiary legal materials. Based on the results of research on the transfer of land rights that have not been paid off, the development is valid if it meets the material requirements and formal requirements. In his judgment, the appellate judge explained that there was no element of unlawful conduct and dispute. In the ruling, the appellate judge declared the original appeal of the defendant inadmissible.

Keywords: Transfer of Rights, Sale and Purchase, and Court Decisio