

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI KECAMATAN  
SITIUNG KABUPATEN DHARMASRAYA**

**TESIS**

*Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Gelar Magister Kenotariatan*



**Oleh**

**ELVIANA LUSIANINGSIH**

**NIM. 2220122024**

**Pembimbing :**

**1. Prof. Dr. Kurnia Warman, S.H.,M.Hum**

**2. Dr. Syofiarti, S.H.,M.H**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2024**

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI KECAMATAN  
SITIUNG KABUPATEN DHARMASRAYA**

(Elviana Lusianingsih, 2220122024, Program Magister Kenotariatan, Fakultas  
Hukum Universitas Andalas)

**ABSTRAK**

Peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli memerlukan kepastian hukum. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah, pendaftaran tanah harus dilakukan setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah yaitu dibuatkannya akta oleh PPAT. Akta dipergunakan sebagai syarat untuk didaftarkan peralihan Hak Milik. Fakta di sebagian masyarakat, seperti di Kecamatan Sitiung Kabupaten dharmasraya masih ada yang mempraktikkan jual beli tanah secara di bawah tangan, dilakukan dihadapan Wali Nagari dan pihak-pihak yang berkepentingan dan para saksi untuk terjadinya proses jual beli hak atas tanah. Hal ini sangat merugikan pihak pembeli karena pihak pembeli secara fisik menguasai objek tanah yang dibeli, tetapi secara yuridis belum menguasai objek tanah, karena sertipikat tanah masih atas nama penjual. Sehingga didapatkan rumusan masalah yaitu:1)Mengapa jual beli tanah di Kecamatan Sitiung Kabupaten Dharmasraya masih dilakukan di bawah tangan ?2)Bagaimana proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Dharmasraya dalam hal pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya ?3)Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan yang mana pihak penjual tidak diketahui keberadaannya?Pendekatan yang digunakan yuridis empiris. Penelitian ini menggunakan data primer dan data skunder.Data dianalisis secara kualitatif.Hasil penelitian yang diperoleh adalah 1)Alasan masyarakat masih melakukan jual beli di bawah tangan yaitu Faktor budaya atau kebiasaan yang dilakukan sejak jaman dahulu oleh masyarakat diKecamatan Sitiung, adanya rasa kekerabatan atau kepercayaan diantara sesama masyarakat, tidak mengeluarkan biaya yang banyak, prosesnya mudah dan cepat, ketidaktahuan masyarakat terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah.2) Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Dharmasraya dalam hal pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya yang diperoleh melalui putusan pengadilan diajukan oleh pemohon atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan.3) Perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Dharmasraya yang mana pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya dengan perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

**Kata Kunci:** Pendaftaran Peralihan Hak, Hak Milik, Jual Beli, Perlindungan Hukum.

**REGISTRATION OF TRANSFER OF OWNERSHIP RIGHTS TO LAND  
BASED ON UNDER HANDY SALE AND PURCHASE IN SITIUNG  
DISTRICT, DHARMASRAYA DISTRICT**

(Elviana Lusianingsih, 2220122024, Master of Notary Program, Faculty of Law,  
Andalas University)

**ABSTRACT**

Transferring ownership rights to land by buying and selling requires legal certainty. Based on Article 37 paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, to obtain legal certainty over land, land registration must be carried out every time there is a change in ownership of land rights, namely a deed is made by PPAT. The deed is used as a condition for registering the transfer of ownership rights. The fact is that in some communities, such as in Sitiung District, Dharmasraya Regency, there are still those who practice buying and selling land privately, carried out in the presence of the village head and interested parties and witnesses for the process of buying and selling land rights. This is very detrimental to the buyer because the buyer physically controls the land object purchased, but legally does not yet control the land object, because the land certificate is still in the name of the seller. So the problem formulation is obtained, namely: 1) Why is the sale and purchase of land in Sitiung District, Dharmasraya Regency still carried out under the hands? 2) What is the legal protection for buyers in buying and selling land privately where the whereabouts of the seller are unknown? The empirical juridical approach is used. This research uses primary data and secondary data. The data was analyzed qualitatively. The research results obtained were 1) The reasons why people still buy and sell privately are cultural factors or habits that have been carried out since ancient times by the people in Sitiung District, the existence of a sense of kinship or trust. among fellow citizens, does not cost a lot of money, the process is easy and fast, the public is unaware of the process or procedures for buying and selling land rights. 2) The process of registering the transfer of land rights based on private sale and purchase in Dharmasraya Regency in the event that the seller is unknown the existence of which is obtained through a court decision is submitted by the applicant or his attorney to the Head of the Land Office. 3) Legal protection for buyers in the sale and purchase of private land in Dharmasraya Regency where the seller's whereabouts are no longer known, with preventive legal protection and repressive legal protection.

**Keywords:** Registration of Transfer of Rights, Ownership Rights, Buying and Selling, Legal Protection.