

TESIS
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN JUAL BELI MELALUI
AKTA DIBAWAH TANGAN
(Studi Kasus Desa Tarikan di Kabupaten Muaro Jambi)



*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan*

Diajukan Oleh:

FUA'DI

2220122064

Pembimbing :

Prof. Dr. Zefrizal Nurdin, S.H., M.H.

Dr. Delfiyanti, S.H., M.H.

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2024

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN JUAL BELI MELALUI AKTA DIBAWAH TANGAN
(Studi Kasus Desa Tarikan di Kabupaten Muaro Jambi)**

ABSTRAK

*(Fua'di, 2220122064, Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas
Andalas, 109 halaman, 2024)*

Dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak milik atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun hanya dapat didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Namun dengan tidak tersedianya Kantor PPAT di di Desa Tarikan membuat masyarakat lebih memilih melakukan jual beli hak milik atas tanah melalui akta dibawah tangan. Mengenai hal tersebut, dalam Pasal 5 Ayat (3) huruf a PP Nomor 37 Tahun 1998 dijelaskan bahwa Camat atau Kepala Desa dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara jika disebuah daerah belum terdapat PPAT. Akan tetapi pada faktanya Camat ataupun Kepala Desa di Desa Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu belum merangkap jabatan menjadi PPAT Sementara. Kemudian dalam Pasal 37 Ayat (2) PP Nmor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa dalam keadaan tertentu Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan pendaftaran peralihan hak. Hal ini menjadi dasar Penulis melakukan penelitian ini. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu 1. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya jual beli hak milik atas tanah melalui akta dibawah tangan di Desa Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi? 2. Bagaimanakah proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui akta dibawah tangan? 3. Bagaimana pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli melalui akta dibawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi? Tipe penelitian yang penulis gunakan yaitu Yuridis Empiris, dengan lokasi penelitian di Desa Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi. Hasil dari penelitian menyebutkan selain karena tidak adanya PPAT di sana, faktor yang menyebabkan Masyarakat melakukan jual beli hak milik atas tanah yaitu (a) sudah merasa aman, (b). Faktor ilmu pengetahuan, (c). Faktor kebiasaan, (d). Faktor biaya tambahan, (e). Faktor proses yang lebih praktis. Untuk masyarakat yang sudah terlanjur melakukan jual beli hak milik atas tanah dengan akta dibawah tangan, untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya mereka harus membuat ulang akta jual belinya dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT, namun jika pemegang hak yang lama tidak diketahui keberadaannya, pemegang hak yang baru bisa melakukan pengesahan akta dibawah tangan di Pengadilan Negeri untuk balik nama sertifikat hak milik, hal ini berdasarkan Pasal 55 PP Nomor 24 Tahun 1997. Namun pada kenyataannya belum ada Masyarakat Desa Tarikan yang melakukan dua cara tersebut. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi enggan untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang tidak dengan akta PPAT, kecuali adanya Putusan dari Pengadilan Negeri mengenai hal itu.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Jual Beli Tanah, Akta Dibawah Tangan.

**REGISTRATION OF TRANSFER OF LAND OWNERSHIP BASED ON SALE
AND PURCHASE WITH A PRIVATE DEED**

(Case Study of Tarikan Village in Muaro Jambi Regency)

ABSTRACT

**(Fua'di, 2220122064, Thesis, Master of Notary, Faculty of Law, Andalas
University, 109 Pages, 2024)**

In Article 37 Paragraph (1) of Government Regulation No. 24 of 1997, the transfer of ownership rights to land and ownership rights to a condominium unit can only be registered with the National Land Agency Office if it is evidenced by a deed made by an authorized Land Deed Official (PPAT) according to applicable regulations. However, the absence of a PPAT office in Tarikan Village has led the community to prefer conducting land ownership transactions through private deeds. In this regard, Article 5 Paragraph (3) letter a of Government Regulation No. 37 of 1998 states that the District Head or Village Head can be appointed as a temporary PPAT if no PPAT is available in a region. Nevertheless, in practice, neither the District Head nor the Village Head in Tarikan Village, Kumpeh Ulu Subdistrict, has assumed the role of a temporary PPAT. Furthermore, Article 37 Paragraph (2) of Government Regulation No. 24 of 1997 explains that under certain circumstances, the Head of the Land Office can conduct the registration of the transfer of rights. This forms the basis for the author's research. The research questions are: 1. What factors cause land ownership transactions to occur through private deeds in Tarikan Village, Kumpeh Ulu Subdistrict, Muaro Jambi Regency? 2. How is the process of registering the transfer of land ownership through private deeds carried out? 3. How to register the transfer of land ownership through a sale and purchase agreement executed private deeds at the Muaro Jambi Land Office? The type of research used is Juridical Empirical, with the research location in Tarikan Village, Kumpeh Ulu Subdistrict, Muaro Jambi Regency. The research results indicate that, apart from the absence of a PPAT, factors causing the community to conduct land ownership transactions include (a) feeling secure, (b) knowledge, (c) habits, (d) additional costs, and (e) a more practical process. For those who have already engaged in buying and selling land ownership rights with private deeds, they must recreate their sale and purchase deed with an authentic deed made by a PPAT in order to register the transfer of land ownership rights. However, if the previous rights holder cannot be located, the new rights holder can have the private deed validated in the District Court to transfer the ownership certificate. This is based on Article 55 of Government Regulation No. 24 of 1997. However, in reality, no residents of Tarikan Village have undertaken either of these two methods. The Head of the Muaro Jambi Regency Land Office is reluctant to register transfers of land ownership without a PPAT deed, unless there is a court decision on the matter.

Keywords : Land Registration, Land Sale and Purchase, Private Deed.