

**SKRIPSI**

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN  
(STUDI KASUS DI MUARA BUNGO JAMBI)**

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum*



Oleh :

**SONIA GINA**

**2010111127**

**Program Kekhususan : Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam (PK VIII)**

**Pembimbing:**

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

**Darnis S.H., M.H**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2024**

**No.Reg : 05/PK-VIII/V/2024**

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN  
(STUDI KASUS DI MUARA BUNGO JAMBI)**

**ABSTRAK**

Peralihan hak milik atas tanah merupakan bentuk dari perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja ataupun tidak yang pada dasarnya bertujuan supaya hak tersebut dapat terlepas dari pemilik awal dan menjadi hak dari pihak lain. Namun pada kenyataannya, masih banyak yang melakukan peralihan hak atas tanah dibawah tangan sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah tersebut masih sulit didapatkan. Metode penelitian yang di gunakan adalah penelitian yuridis empiris. Data yang dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan analisis tentang peralihan hak. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah yang pertama bagaimana proses jual beli di bawah tangan dan akibat hukumnya di Muara Bungo Jambi jual beli di bawah tangan di Muara Bungo Jambi, kedua bagaimana proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan di Muara Bungo Jambi, dan yang ketiga bagaimana tanggung jawab kantor pertanahan dalam hal terjadi sengketa dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan di Muara Bungo Jambi. Hasil penelitian menunjukkan jual beli dibawah tangan masih banyak terjadi di Muara Bungo Jambi, yang dilakukan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli. Dilakukan dengan jalan musyawarah, dalam musyawarah ini penjual dan pembeli melakukan kesepakatan dan penentuan harga, kemudian setelah sepakat serah terima dilakukan dengan disaksikan kepala desa dan saksi-saksi. Akibat hukum jual beli di bawah tangan tetap sah, karena sudah terpenuhinya syarat sah nya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materil yang bersifat tunai,terang, dan riil. Akan tetapi pembeli tidak bisa melakukan peralihan data yuridis dari sipenjual ke pembeli dikarenakan hanya dibuktikan dengan selemba kuitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT. Selanjutnya untuk proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan jual beli dibawah tangan di Muara Bungo Jambi tidak dapat dilakukan apabila jual beli yang dilakukan tidak dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Untuk mendapatkan kepastian hukumnya, dan untuk peralihan data yuridis nya proses jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT dengan beberapa saksi. Kemudian apabila terjadi sengketa dalam peralihan hak atas berdasarkan jual beli di bawah tangan dikemudian hari, tanggung jawab Kantor Pertanahan Muara Bungo Jambi yaitu dengan melakukan mediasi, menerbitkan keputusan pembatalan sertipikat atau hak atas tanah, dan melaksanakan putusan pengadilan.

**Kata kunci: (Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Jual Beli di Bawah Tangan, Akibat Hukum)**