

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN AKTA PPAT DI KABUPATEN
KEPULAUAN MENTAWAI**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister



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

2025

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA PPAT DI KABUPATEN KEPULAUAN MENTAWAI

(Kamil Khamisli, 2120123023, Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 139 Halaman, 2025)

ABSTRAK

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. Dalam prakteknya saat ini ada sebuah kabupaten yang hanya memiliki 1 (satu) PPAT dalam Kabupaten tersebut yaitu Kabupaten Kepulauan Mentawai, Kabupaten Kepulauan Mentawai merupakan daerah kabupaten yang terletak di provinsi Sumatera Barat. Melihat kondisi wilayah di Kabupaten Kepulauan Mentawai saat ini dengan adanya 1 (satu) PPAT, penulis tertarik untuk melihat bagaimana pelaksanaan dan tantangan yang dimiliki oleh PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai dalam menjalankan tugasnya. Hal ini menjadi dasar Penulis melakukan penelitian ini. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu (1) Bagaimana Kedudukan PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai dalam menjalankan tugasnya? (2) Bagaimana proses pelaksanaan akta PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai? (3) Bagaimana proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai?. Tipe penelitian yang penulis gunakan yaitu Yuridis Empiris, dengan lokasi penelitian Hasil dari penelitian menyebutkan PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai memiliki kedudukan sebagai membuat akta autentik untuk transaksi tanah (jual beli, hibah, tukar-menukar) yang sah secara hukum. Kedudukan PPAT juga memastikan transaksi tanah adat (ulayat) tidak bertentangan dengan hukum nasional. Selain itu PPAT juga mempunyai kedudukan untuk melaporkan akta ke Kantor BPN Kabupaten Kepulauan Mentawai untuk didaftarkan dalam sistem sertifikat elektronik. Proses pembuatan akta PPAT di Kepulauan Mentawai meliputi: (1) Persiapan dokumen (KTP, KK, bukti kepemilikan tanah, dan persetujuan kepala adat untuk tanah ulayat); (2) Verifikasi dokumen dan pemeriksaan lapangan oleh PPAT/BPN dengan melibatkan perangkat desa; (3) Pembuatan konsep akta dan penjelasan isinya kepada para pihak; (4) Penandatanganan akta di hadapan PPAT, biasanya di Tuapejat atau melalui kunjungan khusus untuk wilayah terpencil; (5) Pelaporan ke BPN dalam 7 hari kerja untuk penerbitan sertifikat baru. Proses pendaftaran tanah di Kabupaten Kepulauan Mentawai dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan mengintegrasikan hukum negara dan hukum adat, dimulai dari penerimaan permohonan dan verifikasi dokumen kepemilikan tanah, termasuk bukti kepemilikan adat yang sering digunakan oleh masyarakat setempat. Proses ini mencakup pemeriksaan fisik dan penetapan batas tanah yang mengakui tanda batas tradisional masyarakat, diadakan secara partisipatif untuk memastikan penerimaan sosial. Jika terjadi sengketa, BPN mengintegrasikan prosedur formal dan penyelesaian adat melalui Forum Koordinasi Tanah Adat, yang berperan penting dalam memverifikasi klaim dan mengedukasi masyarakat tentang hukum agraria.

Kata Kunci : Kedudukan PPAT, Pelaksanaan Akta, Pendaftaran Sertifikat

REGISTRATION OF TRANSFER OF LAND RIGHTS BASED ON PPAT DEED IN MENTAWAI ISLANDS REGENCY

(Kamil Khamisli, 2120123023, Master's Thesis, Magister Kenotariatan, Faculty of Law, Universitas Andalas, 139 Pages, 2025)

ABSTRACT

In Article 37 Paragraph (1) of Government Regulation No. 24 of 1997, the transfer of ownership rights over land and ownership rights over apartment units can only be registered with the National Land Agency (BPN) if it is proven by a deed made by a competent land deed officer (PPAT) as mandated by applicable laws and regulations. In practice, there is currently a district that has only one (1) PPAT, namely the Mentawai Islands District, which is located in West Sumatra Province. Given the current conditions in the Mentawai Islands District with the existence of only one PPAT, the author is interested in examining how the implementation and challenges faced by the PPAT in the Mentawai Islands District in carrying out its duties. This forms the basis for the author's research. The research questions are as follows: (1) What is the position of the PPAT in the Mentawai Islands District in carrying out its duties? (2) How is the process of executing the PPAT deed in the Mentawai Islands District? (3) How is the land registration process carried out by the PPAT in the Mentawai Islands District? The type of research used is Empirical Juridical with the research location being the Mentawai Islands District. The results of the study indicate that the PPAT in the Mentawai Islands District has the position of creating authentic deeds for land transactions (buying and selling, grants, exchanges) that are legally valid. The PPAT's position also ensures that land transactions (ulayat) do not conflict with national law. In addition, the PPAT is also responsible for reporting the deeds to the BPN office in the Mentawai Islands District for registration in the electronic certificate system. The process of making PPAT deeds in the Mentawai Islands includes: (1) Document preparation (ID card, family card, proof of land ownership, and approval from customary leaders for ulayat land); (2) Document verification and field inspection by PPAT/BPN involving village officials; (3) Drafting the deed and explaining its contents to the parties; (4) Signing the deed in front of the PPAT, usually in Tuapejat or through special visits to remote areas; (5) Reporting to the BPN within 7 working days for the issuance of a new certificate. The land registration process in the Mentawai Islands is carried out by the National Land Agency (BPN) by integrating national law and customary law, starting from the acceptance of applications and verification of land ownership documents, including customary ownership proofs often used by the local community. This process includes physical inspection and boundary determination that acknowledges traditional boundary markers, conducted participatively to ensure social acceptance. In the event of a dispute, the BPN integrates formal procedures and customary dispute resolution through the Forum for Coordination of Customary Land, which plays a crucial role in verifying claims and educating the community about agrarian law.

Keywords : Land Deed Officer, Execution of Deeds, Registration of Certificates