

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN
(Studi Kasus Pada Kebun Plasma Koperasi Serba Usaha di Kabupaten
Pesisir Selatan)**

TESIS

Diajukan Guna Melengkapi Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Andalas

Oleh :

RAHMI APRILLA

2420122005



Pembimbing :

**Prof. Dr. Zefrizal Nurdin, SH., MH
Dr. H. Rembrant, SH., M.Pd**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2026**

HALAMAN PENGESAHAN
VALIDITY SHEET

No.Reg:12/MKN/4/2026

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI
DI BAWAH TANGAN

(Studi Kasus Pada Kebun Plasma Koperasi Serba Usaha di Kabupaten Pesisir Selatan)

REGISTRATION OF LAND RIGHTS TRANSFER BASED ON UNDER HAND SALES

(Case Study of a Multipurpose Cooperative Plasma Plantation in Pesisir Selatan Regency)

Disusun Oleh:

Author:

Rahmi Aprilla
2420122005

Program Studi : Magister Kenotariatan
Study Program : Master of Notary

Tesis Ini Telah Dipertahankan Dalam Sidang Ujian Komprehensif Pada Tanggal 13 Agustus 2026
Dan Dinyatakan Lulus Oleh Tim Penguji Yang Terdiri Dari:

*This Thesis Has Been Defended In A Comprehensive Examination Session On August 13th, 2026
And Declared Passed By The Examining Team Consisting Of:*

Pembimbing I
Supervisor I

Prof. Dr. Zefrizal Nurdin, S.H., M.H.
NIP. 195709171984031002

Pembimbing II
Supervisor II

Dr. Rembrandt, S.H., M.Pd
NIP. 196402221990021001

Penguji I
Examiner I

Prof. Dr. Kurnia Warman, S.H., M.Hum.
NIP. 197106301998021002

Penguji II
Examiner II

Dr. Syofianti, S.H., M.H.
NIP. 197405181999032001

Penguji III
Examiner III

Helsi Yasin, S.H., M.Kn.

Dekan
Dean

Prof. Dr. Ferdi, S.H., M.H.
NIP. 196807231993021001

Ketua Program Studi
Head Of Study Program

Dr. Yussy Adelina Mannas, S.H., M.H
NIP. 198402182008012002

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : RAHMI APRILLA

Nomor Induk Mahasiswa 2420122005

Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

Dengan ini menyatakan bahwa tesis yang saya tulis dengan judul **“PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN (Studi Kasus Pada Kebun Plasma Koperasi Serba Usaha di Kabupaten Pesisir Selatan)”**. adalah hasil karya saya sendiri dan bukan jiplakan dari hasil karya orang lain, kecuali kutipan dan sumbernya yang dicantumkan jika dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka status kelulusan dan gelar yang saya peroleh menjadi batal dengan sendirinya.

Padang, Juli 2026

Yang Membuat Pernyataan

RAHMI APRILLA
NIM 2420122005

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN

(Rahmi Aprilla, NIM 2420122005, Program Studi Magister Kenotariatan
PascaSarjana Fakultas Hukum, Universitas Andalas Padang, 2026, 143 Halaman)

ABSTRAK

Setiap peralihan hak atas tanah menurut UUPA dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan. Kenyataannya di tengah masyarakat masih terdapat proses jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan atas dasar saling mempercayai antara penjual dan pembeli. Alat bukti transaksi yang digunakan hanya berupa perjanjian dibawah tangan, yang ditandatangani oleh dua orang saksi serta diketahui oleh Mamak Kaum dan Wali Nagari setempat. Fenomena praktik jual beli tanah seperti itu, masih sering terjadi pada Masyarakat Tluk kualo Kabupaten Pesisir Selatan. Penelitian ini mengajukan Rumusan Masalah, Yaitu: (1) Mengapa dilakukan jual beli di bawah tangan atas tanah hak milik kebun plasma pada Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo Kabupaten Pesisir Selatan? (2) Bagaimanakah proses terjadinya perjanjian jual beli tanah kebun plasma yang dilakukan di bawah tangan pada Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo Kabupaten Pesisir Selatan? (3) Bagaimana balik nama sertifikat hak milik terhadap perjanjian di bawah tangan tanah kebun plasma pada Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo Kabupaten Pesisir Selatan?. Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Empiris yang merumuskan masalah dengan melihat praktek hukum yang dilakukan oleh Masyarakat kemudian mengaitkannya dengan aturan-aturan yang berlaku. Hasil Penelitian ialah: (1) Alasan masyarakat masih melakukan jual beli yang perolehan tanahnya secara dibawah tangan, dikarenakan: jual beli tanah dengan metode tersebut tidak berbelit-belit, prosesnya cepat, dengan biaya murah, dan masih ada masyarakat yang tidak tahu bahwa jual beli tanah harus dengan akta otentik dihadapan PPAT. (2) Proses terjadinya perjanjian jual beli tanah secara dibawah tangan pada Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo Kabupaten Pesisir Selatan, yaitu dimulai dengan persiapan penjual dan pembeli; jika semua sudah sepakat maka dilakukan ijab qabul penjual dan pembeli yang diikuti ijab qabul oleh Mamak Kaum penjual dan pembeli; Baru kemudian dibuatkan Surat Keterangan Perjanjian jual Beli Tanah, terakhir dilakukan penandatanganan surat jual beli oleh semua yang terkait. (3) Balik nama sertifikat hak milik terhadap perjanjian di bawah tangan tanah kebun plasma pada Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo Kabupaten Pesisir Selatan, yaitu setelah sertifikat dikembalikan kepada Anggota Koperasi, dimana setelah selesainya perjanjian kerja sama selama 1 (satu) siklus sawit yaitu selama 25 (dua puluh lima) tahun, setelah sertifikat dikembalikan Penjual dan Pembeli melakukan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, lalu ke Badan Pertanahan untuk balik nama.

Kata Kunci : Peralihan Hak, Jual Beli, Di Bawah Tangan

ABSTRACT
REGISTRATION OF LAND RIGHTS TRANSFER BASED ON
UNDER HAND SALES

According to the UUPA and Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997, every transfer of land rights is required to register the transfer of land rights with the Land Office. In reality, land sales and purchases are still conducted underhand, based on mutual trust between the seller and buyer. The only transaction evidence used is a private agreement, signed by two witnesses and witnessed by the local village head and village head. This practice of land sales and purchases is still common in the Thuk Kualo community, Pesisir Selatan Regency. This study proposes the following research questions: (1) Why are private sales and purchases of plasma plantation land rights carried out at the Taqwa Multipurpose Cooperative (KSU) in Thuk Kualo Village, Pesisir Selatan Regency? (2) How does the private sale and purchase agreement for plasma plantation land take place at the Taqwa Multipurpose Cooperative (KSU) in Thuk Kualo Village, Pesisir Selatan Regency? (3) How to change the name of the certificate of ownership for the agreement underhand plasma plantation land at the Taqwa Multipurpose Cooperative (KSU) in Nagari Thuk Kualo, Pesisir Selatan Regency? This research uses an Empirical Juridical approach that formulates the problem by looking at the legal practices carried out by the Community and then linking them to the applicable regulations. The results of the research are: (1) The reasons why people still carry out buying and selling of land underhand are because: buying and selling land with this method is not complicated, the process is fast, with low costs, and there are still people who do not know that buying and selling land must be with an authentic deed before the PPAT. (2) The process of making a land sale and purchase agreement underhand at the Taqwa Multipurpose Cooperative (KSU) in Nagari Thuk Kualo, Pesisir Selatan Regency, namely starting with the preparation of the seller and buyer; The implementation of the sale and purchase at the Village Head's Office attended by the parties, Mamak Kaum, witnesses, Cooperative Management (if known by him), if all have agreed unanimously and completely, then the seller and buyer's ijab qabul is carried out followed by the ijab qabul by the seller and buyer's Mamak Kaum; Only then is a Land Sale and Purchase Agreement Statement made, finally the sale and purchase agreement is signed by all those involved. (3) Change of name of the certificate of ownership for the private agreement on plasma plantation land at the Taqwa Multipurpose Cooperative (KSU) in Nagari Thuk Kualo, Pesisir Selatan Regency, namely after the certificate is returned to the Cooperative Member, where after the completion of the cooperation agreement for 1 (one) palm oil cycle, namely for 25 (twenty five) years, after the certificate is returned the Seller and Buyer make a Deed of Sale and Purchase before the PPAT, then to the Land Agency for the change of name.

Keywords: Transfer of Rights, Buying and Selling, Under Hand