

**TESIS**

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN  
AKTA PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI DI KOTA PADANG**

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan*



Diajukan Oleh :

**VICIA ELITROSINT**

**1620123084**

**DOSEN PEMBIMBING:**

**DR. KURNIA WARMAN, S.H., M.HUM**

**(ALM) DR. ZULHERI, S.H., M.H**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2020**

## **PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI DI KOTA PADANG**

(Vicia Elittrosint, BP: 1620123084, Program Studi Magister Kenotariatan  
Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Andalas)

### **ABSTRAK**

PPJB merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif guna mencegah terjadinya sengketa. Perjanjian Pengikatan Jual Beli melindungi pihak pembeli terkait dengan pajak dan bukti kepemilikan. Kekuatan akta PPJB yang dibuat di hadapan PPAT merupakan akta otentik, yang secara hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut. PPJB yang dibuat berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata yang memiliki asas kebebasan berkontrak dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban, dan norma-norma kesusilaan berlaku bagi kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Dalam praktik sering terjadi PPJB dibuat lebih dari satu kali atau bertingkat. Akan tetapi, tidak semua Kantor Pertanahan dapat menerima pendaftaran balik nama sertifikat yang didasarkan PPJB. Setiap Kantor Pertanahan memiliki kebijakan yang berbeda dalam menerima pendaftaran balik nama sertifikat dengan dasar PPJB, ada yang menerima dan ada yang menolak. Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik meneliti thesis ini dengan judul “Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Di Kota Padang.” Permasalahannya yaitu, Bagaimana Proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Untuk Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Kota Padang, Bagaimana Kekuatan Hukum terhadap Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Di Kota Padang, Bagaimana Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Pada Tahap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. Penulisan tesis ini menggunakan metode yuridis empiris yang menekankan pada kenyataan di lapangan dikaitkan dengan aspek hukum atau perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan objek penelitian. Perlindungan hukum dan pelaksanaan terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Di Kota Padang ini belum sepenuhnya berjalan dengan baik atau belum efektif.

**Kata Kunci:** Pendaftaran, Peralihan Hak Atas Tanah, Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli, Badan Pertanahan Nasional