

## ABSTRAK

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli merupakan perbuatan hukum berpindahnya suatu hak milik atas tanah seseorang kepada orang lain dengan dibuatkannya Akta Jual Beli oleh PPAT dan peralihannya yang didaftarkan akan mewujudkan Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Tujuan dalam penelitian ini yaitu 1) Untuk mengetahui tahapan kegiatan pelaksanaan peralihan pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang. 2) Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan solusinya di Kantor Pertanahan Kota Semarang. 3) Untuk mengetahui jaminan atas kepastian hukum terhadap masyarakat Kota Semarang yang telah melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya yang disebabkan oleh jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian yuridis sosiologis. Spesifikasi deskriptif analisis. Sumber data penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data primer dengan cara studi lapangan yaitu wawancara dan data sekunder dengan cara studi kepustakaan. Analisis datanya yaitu menggunakan analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu: Pemohon mengambil antrian loket, menyerahkan berkas peralihan dan membayar Surat Perintah Setor, mendapatkan dua rangkap kertas cap lunas pemohon dan pengantar berkas, memberikan berkas peralihan dengan pengantar berkas, berkas diberikan kepada konseptor, konseptor mengecek dan menyiapkan buku tanah sebagai arsip dan sertifikat baru, setelah disiapkan untuk disesuaikan melalui sarana komputer oleh verifikator, buku tanah dan sertifikat diberikan kepada Kepala Sub Seksi Pendaftaran Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT untuk diberikan paraf; diberikan kepada Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan untuk diberikan tandatangan, sertifikat jadi diberikan loket untuk diambil pemohon dengan menyerahkan bukti SPS. Kendala dalam peralihan hak milik karena jual beli yaitu: Buku tanah yang sulit ataupun tidak ketemu, kesalahan dalam pencantuman arsip. Solusinya apabila dalam 1 bulan tidak ketemu dibuatkan berita acara buku tanah hilang untuk diganti yang baru, selalu menerapkan Komputerisasi Kantor Pertanahan. Secara umum fungsi kegunaan sebuah sertifikat tanah adalah alat pembuktian yang kuat bahwa pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah tersebut. Dengan informasi tentang tanah yang sudah terekam dalam buku tanah dan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Masyarakat dapat merasakan manfaatnya bila dilihat baik bagi diri pemilik, maupun pemerintah dalam memberikan keadilan serta kesejahteraan sesuai dengan kepastian hukumnya.

**Kata Kunci :** *Peralihan hak atas tanah, jual beli, kepastian hukum*

## ABSTRACT

Registration of transfer of ownership rights over land due to sale and purchase is a legal act of transferring a ownership right on someone's land to another person by making a Deed of Sale and Purchase by PPAT and the transfer registered to realize Legal Certainty at the Semarang City Land Office. The purpose of this study is 1) To find out the stages of the implementation of the transfer of registration of land rights due to buying and selling at the Semarang City Land Office. 2) To find out the obstacles in the implementation of the registration of the transfer of ownership rights on land because of the sale and purchase and the solution at the Semarang City Land Office. 3) To find out the guarantee of legal certainty for the people of Semarang City who have carried out the registration of the transfer of ownership rights to their land caused by the sale and purchase at the Semarang City Land Office.

This research method uses a sociological juridical research approach. Descriptive analysis specifications. The data source of this study uses primary data and secondary data. Primary data collection methods by means of field studies, namely interviews and secondary data with literature studies. Data analysis is using qualitative analysis.

The results of the study showed that the registration of the transfer of ownership rights over land due to buying and selling at the Semarang City Land Office, namely: The applicant took the queue at the counter, handed over the transfer file and paid the Deposit Order, got two copies of the stamp paper and the file delivery agent introductory file, file is given to the conceptor, the drafter checks and prepares the land book as an archive and a new certificate, after being prepared to be adjusted through computer facilities by the verifier, the land book and certificate are given to the Head of Sub Division of Data Registration of Land Rights and Guidance for PPAT to be given initials; given to the Head of the Land Law Relations Section to be given a signature, the certificate is given a counter to be taken by the applicant by submitting evidence of SPS. Constraints in the transfer of property rights due to buying and selling are: Books of land that are difficult or not found, errors in the inclusion of archives. The solution is if in 1 month it is not found, the official report on the land book is lost to be replaced with a new one, always applying the Computerized Land Office. In general, the usability function of a land certificate is a strong proof tool that the right holder or the person whose name is listed in the land certificate is the person who has the right to the land. With information about land that has been recorded in the land book and certificate in the Semarang City Land Office, the public can feel the benefits if seen both for the owner and the government in providing justice and prosperity in accordance with the legal certainty.

**Keywords :** *Transfer of land rights, buy and sell, legal certaint*