

## ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah karena jual beli sering terjadi padakehidupan sehari-hari. Jual beli tanah tanpa sertifikat biasanya dilakukan atas dasar saling percaya. Pada saat sudah ada kata sepakat maka tanah sudah beralih kepemilikannya. Tanah-tanah yang belum terdaftar ini biasanya adalah tanah yang berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah hak tertentu dan belum didaftarkan atau disertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Proses jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dandidaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat agar tidak melanggar Undang-Undang, sekaligus agar kehendak para pihak terlaksana secara baik dan benar. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, untuk mengetahui problematika hukum serta untuk mengetahui bagaimana upaya dan langkah-langkah yang seharusnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mengatasi problematika hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat karenajual beli dan pendaftaran haknya di Kota Semarang.

Metode pendekatan dilakukan secara yuridis normatif, spesifikasi secara deskriptif dengan menggunakan data sekunder, melalui kepustakaan, kemudian dianalisa secara kualitatif.

Hasil pembahasan menunjukkan bahwa secara yuridis jual beli tanpa sertifikat tidak sah. Hal ini menyebabkan tidak adanya jaminan hukum yang mana hanya menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikan tersebut secara yuridis. Tertib administrasi pertanahan sebagaimana yang diharapkan oleh pemerintah Republik Indonesia tidak dapat berjalan disebabkan sumber daya manusia, peralatan kurang memadai dan sistem pemetaan yang kurang baik pada kantor pertanahan, tanda batas tidak dipasang, terjadinya sengketa (konflik) tanah, biaya yang relatif besar, prosedur yang berbelit-belit dan beranggapan bahwa hak yang dipunyai mempunyai kekuatan yang sama dengan sertipikat menurut masyarakat. Problematika yang dihadapi tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan tidak sahnya peralihan hak atas tanah secara yuridis, Tidak adanya jaminan kepastian hukum dan pembeli yang tidak memiliki sertifikat tidak dapat melakukan perbuatan hukum. Harusnya pihak yangterkait dengan jual beli tanah tanpa sertifikat harus menyadariperlunya sosialisasi peraturan yang digunakan. Hal ini dimaksudkanuntuk melindungi subjek hak atas tanah yang tidak mempunyai sertifikat agar tidak digugat dikemudian hari

---

**Kata Kunci : Problematika, Jual Beli Tanah, Tanpa Sertifikat**

## **ABSTRACT**

*Land buying and selling transactions are often found every day. Buying and selling land without a certificate is usually done on the basis of mutual trust. when there was an agreement, the land had changed ownership. This unregistered land is usually land originating from customary land or land that has not been converted into one particular land and has not been registered or certified at the local Kantor Pertanahan. Buying and selling process must be proved by the deed made by the Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) and registered with the local Kantor Pertanahan not to violate the Act, as well as to make the wishes of the parties executed properly and correctly. The purpose of this study was to determine the registration process of the transfer of land rights, to find out the legal problems and to find out how efforts and steps should be taken by the Land Office to overcome the legal problems of registering the transfer of land rights that have not been certified due to the sale and purchase rights in the city of Semarang.*

*The approach method is done in normative juridical, descriptive specifications using secondary data, through literature, then analyzed qualitatively.*

*The results of the discussion indicate that judicially buying and selling without a certificate is not valid. This results in the absence of legal guarantees which only physically control but cannot prove the ownership legally. good administration as expected by the government of the Republic of Indonesia cannot work due to human resources, incomplete equipment and poor mapping systems at the land office, boundary signs not installed, land disputes, relatively high costs, long procedures and assuming that the rights owned are the same as certificates. Problems in this study, not the occurrence of rights transfer and illegitimate transfer of land rights in a juridical manner, without legal certainty and buyers without a certificate cannot do legal actions. The parties related to the sale and purchase of land without a certificate must be aware of the need for socialization of the regulations used. This is intended to protect the subject of land rights that do not have a certificate so that they are not sued in the future*

---

**Keywords: Problems, Buying and Selling Land, Without Certificates**