

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	i
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TESIS</b> .....	v
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH</b> .....	vi
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>ABSTRAK</b> .....	xii
<b>ABSTRACT</b> .....	xiii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	12
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Manfaat Penelitian .....	13
E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori .....	14
1. Kerangka Konseptual .....	14
a. Peralihan Hak dengan cara Jual Beli .....	14

b.	Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang Undang Pokok Agraria.....	15
c.	Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah.....	16
d.	Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan	18
2.	Kerangka Teori .....	20
a.	Teori Keadilan.....	20
b.	Teori Tentang Legalitas (Kepastian Hukum).....	27
c.	Teori Maslahat (Teori Kebaikan).....	35
F.	Metode Penelitian .....	40
1.	Metode Pendekatan .....	40
2.	Spesifikasi Penelitian.....	41
3.	Sumber dan Jenis Data .....	41
4.	Subyek dan Obyek Penelitian.....	43
5.	Teknik Pengumpulan Data .....	43
6.	Teknik Analisa Data .....	46
G.	Sistematika Penulisan .....	47
<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>50</b>
A.	Tinjauan Pendaftaran .....	50
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah.....	50
a.	Adanya Serangkaian Kegiatan .....	51
b.	Dilakukan oleh Pemerintah .....	51
c.	Secara Terus-Menerus, Berkesinambungan.....	52
d.	Secara Teratur .....	52

e. Bidang-Bidang Tanah Dalam Satuan Rumah Susun .....	52
f. Pemberian Surat Tanda Bukti Hak.....	52
g. Hak-Hak Tertentu Yang Membebaninya .....	53
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah .....	53
a. Asas Pendaftaran Tanah .....	53
b. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	56
3. Obyek Pendaftaran Tanah .....	56
4. Peralihan Hak dalam Pendaftaran Tanah .....	57
a. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali ( <i>Opzet atau Initial Registration</i> ).....	58
b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ( <i>Bijhouding atau Maintenance</i> ).....	58
5. Sistem Publikasi dalam pendaftaran tanah.....	61
a. Sistem Publikasi Positif.....	61
b. Sistem Publikasi Negatif.....	61
c. Sistem Publikasi Negatif yang Mengandung Unsur Positif...	61
6. Sertipikat Hak atas Tanah. ....	63
B. Tinjauan Hak Milik atas Tanah .....	65
1. Pengaturan Hak Milik atas Tanah.....	65
2. Pengertian Hak Milik atas Tanah.....	67
a. Pengertian Hak Milik .....	67
b. Terjadinya Hak Milik.....	67
3. Teori mengenai Pemilikan Tanah .....	67

a.	Konsep Filosofi Hak Milik.....	67
b.	Pemilikan Tanah Menurut Hukum Perdata.....	69
c.	Pemilikan Tanah Menurut Hukum Adat .....	72
d.	Konsepsi Islam Terhadap Pemilikan Tanah.....	76
C.	Tinjauan Perjanjian dan Jual Beli Tanah .....	79
1.	Perjanjian.....	79
a.	Pengertian Perjanjian .....	79
b.	Unsur-unsur Perjanjian.....	81
c.	Landasan Hukum Perjanjian .....	82
d.	Syarat Sahnya Perjanjian.....	84
2.	Jual Beli Tanah.....	86
a.	Jual Beli Tanah menurut Hukum Adat.....	86
b.	Jual Beli Tanah menurut Hukum Perdata (BW) .....	88
c.	Jual Beli Tanah menurut UUPA .....	89
d.	Syarat Sahnya Jual Beli Tanah .....	91
e.	Konsepsi Islam Terhadap Jual Beli Tanah.....	93
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>95</b>
A.	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah dengan cara Jual Beli dan upaya yang dilakukan jika pemegang Hak Atas Tanah terlambat mendaftarkan Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	95
1.	Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	95

2. Tahapan-tahapan Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah.....	104
a. Persiapan Pembuatan Akta.....	104
b. Pelaksanaan Pembuatan Akta .....	111
c. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.....	112
B. Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Cara Jual Beli yang dibuat di bawah tangan dan upaya yang dilakukan dalam Penyelesaian Pendaftaran Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang .....	124
1. Peranan Putusan Pengadilan Negeri bagi Kantor Pertanahan.....	125
2. Peranan Putusan Pengadilan Negeri bagi Pemegang Hak Terakhir	126
3. Studi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 461/Pdt.G/2017/PN.SMG tanggal 23 Januari 2018.....	129
a. Latar Belakang Kasus .....	130
b. Pokok Perkara .....	130
c. Pembuktian (Bukti Surat).....	132
d. Pertimbangan Hukum.....	133
e. Amar Putusan.....	142
C. Kelemahan-kelemahan dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang.....	144

1. Kelemahan-kelemahan Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.....	144
a. Anggapan Masyarakat bahwa dengan Perjanjian Jual beli di Bawah Tangan dan dengan Akta PPAT sudah Kuat secara Hukum...	144
b. Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT dianggap sudah Sah.....	148
c. Perubahan Nama Pemilik Tanah Letter C Desa melalui Jual Beli di Bawah Tangan dianggap sebagai Perubahan Status Kepemilikan Tanah.....	150
2. Solusi Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.....	157
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>160</b>
A. Simpulan .....	160
B. Saran-Saran .....	163
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>165</b>