

ABSTRAK

Tesis akta ini akan mengupas dan membahas agar dapat menganalisis serta dapat mengetahui 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, serta menganalisis kelemahan-kelemahan dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam pembuatan tesis ini, peneliti menggunakan analisis data dengan beberapa metode, yakni berupa analisis data primer, analisis data sekunder dan analisis data tersier. metode deskriptif-kualitatif dipilih menunjang pengkajian, guna menganalisis data penelitian.

Berdasarkan hasil analisis data maka dapat disimpulkan sebagai berikut: Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah dengan cara Jual Beli yang dilakukan jika pemegang Hak Atas Tanah terlambat mendaftarkan Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, melalui tahapan-tahapan: Persiapan pembuatan akta; Pelaksanaan pembuatan akta; Pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Problematikanya adalah Praktek jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sering merugikan pihak pembeli karena pada saat akan dibuatkan akta PPAT, penjual tanah sudah meninggal dan ahli warisnya sulit ditemui atau penjual masih hidup tapi tidak diketahui lagi alamatnya. Kepala Kantor Pertanahan akan menolak pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan di bawah tangan. Kelemahan-kelemahannya adalah Perlindungan hukumnya tidak kuat (lemah), dan perlindungan hukum yang terbatas. Dalam mengatasi problematika dan kelemahan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli di bawah tangan tersebut, maka solusinya adalah berusaha mendapatkan putusan pengadilan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, yaitu dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sebagai dasar pemegang hak terakhir selaku pembeli tanah dengan cara jual beli di bawah tangan untuk dapat melanjutkan pendaftaran hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

Kata Kunci: Peralihan Hak Milik atas Tanah, Terlambat Mendaftarkan, Putusan Pengadilan Negeri, Kantor Pertanahan.

ABSTRACT

This deed thesis will explore and discuss in order to analyze and be able to find out the Implementation of Registration of Transition of Property Rights on Land by means of Sale and Efforts if the holder of Land Rights is late in registering the Transfer of Rights at the Semarang City Land Office, and analyzing weaknesses and Solutions in the Implementation of Registration for Transition of Land Rights by Sale and Purchase Based on Government Regulation Number 24 of 1997.

In making this thesis, researchers used data analysis with several methods, namely in the form of primary data analysis, secondary data analysis and tertiary data analysis. the descriptive-qualitative method was chosen to support the study, in order to analyze the research data.

Based on the results of data analysis, it can be concluded as follows: Implementation of Registration of Transition of Property Rights on Land by means of Sale and Purchase conducted if the holder of Land Rights is late in registering the Transfer of Rights at the Semarang City Land Office, through stages: Preparation of deed; Implementation of deed making; Registration of transfer of rights at the Land Office. The problem is that the practice of buying and selling land that is done under the hand often harms the buyer because when the PPAT certificate is made, the seller of the land is dead and the heirs are difficult to find or the seller is still alive. The Head of the Land Office will reject the registration of the transfer of ownership rights to the land under the hands. Its weaknesses are legal protection is not strong (weak), and limited legal protection. In overcoming the problems and weaknesses in registering the transfer of land rights by means of sale and purchase under the hand, the solution is to try to obtain a court decision as the basis for registering the transfer of ownership rights to land, namely by filing a lawsuit to the District Court. The decision of the District Court that has permanent legal force is the basis of the final right holder as the land buyer by means of buying and selling under the hands to be able to continue the registration of rights to his land at the Land Office.

Keywords: Transition of Property Rights to Land, Late Registering, Decision of District Court, Land Office