

ABSTRAK

Tanah memiliki kedudukan penting dalam kehidupan manusia, terutama sebagai tempat tinggal yang menjadi kebutuhan dasar. Penguasaan dan pemanfaatan tanah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Praktiknya, masih sering terjadi peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan formal, salah satunya melalui jual beli di bawah tangan. Peralihan hak seperti ini kerap menimbulkan persoalan hukum, terutama dalam hal pembuktian kepemilikan dan pendaftaran hak atas tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji proses pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan yang diperoleh melalui jual beli di bawah tangan serta mengetahui bagaimana pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Ungaran Kabupaten Semarang setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Penelitian ini difokuskan pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Unr, dimana para ahli waris menghadapi hambatan hukum dalam membalik nama sertifikat karena transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh pewaris tidak dibuktikan dengan akta otentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis untuk mengkaji pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan yang berasal dari jual beli di bawah tangan. Data-data dalam penelitian ini didapat secara langsung melalui metode wawancara dan dilengkapi dengan studi kepustakaan. Data dan informasi yang telah diperoleh, ditelaah secara kualitatif sampai mendapat kesimpulan akhir.

Hasil dari penelitian menyatakan peralihan hak atas tanah harus mengikuti prosedur hukum yang berlaku dengan melibatkan PPAT untuk pembuatan akta otentik sebagai syarat mutlak pendafatran di Kantor Pertanahan. Jual beli di bawah tangan berisiko karena tidak memiliki kekuatan hukum untuk pendaftaran hak kepemilikan. PPAT berperan dalam menjamin validitas transaksi dan mencegah sengketa. Kantor Pertanahan Ungaran berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam pendaftaran peralihan hak. Dalam kondisi tertentu, seperti ketidaktahuan keberadaan penjual, putusan pengadilan dapat menggantikan akta PPAT.

Kata kunci: *Peralihan hak, Tanah Warisan, Jual Beli Di Bawah Tangan, Pendaftaran Tanah, Putusan Pengadilan.*

ABSTRACT

Land has an important position in human life, especially as a place to live, which is a basic need. Land control and utilization are strictly regulated in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations. In practice, there are still frequent transfers of land rights that are not in accordance with formal provisions, one of which is through underhand sales and purchases. Transfers of rights like this often cause legal problems, especially in terms of proving ownership and registration of land rights.

This study aims to examine the registration process for the transfer of inherited land rights obtained through underhand sales and to find out how it is implemented at the Ungaran Land Office, Semarang Regency, after a court decision has permanent legal force. This study focuses on the decision of the District Court Number 158/Pdt.G/2022/PN Unr, where the heirs face legal obstacles in changing the name of the certificate because the land sale and purchase transaction carried out by the heir is not proven by an authentic deed from the Land Deed Making Officer (PPAT).

This study uses an empirical legal method with analytical descriptive research specifications to examine the registration of the transfer of inherited land rights originating from underhand sales and purchases. The data in this study were obtained directly through the interview method and supplemented with a literature study. The data and information that have been obtained are reviewed qualitatively until a final conclusion is reached.

The results of the study stated that the transfer of land rights must follow applicable legal procedures by involving PPAT to make an authentic deed as an absolute requirement for registration at the Land Office. Underhand buying and selling is risky because it does not have legal force for registration of ownership rights. PPAT plays a role in ensuring the validity of transactions and preventing disputes. The Ungaran Land Office has been guided by Government Regulation Number 24 of 1997 in registering the transfer of rights. Court decisions under certain conditions, such as ignorance of the seller's whereabouts can replace the PPAT deed.

Keywords: *Transfer of Rights, Inherited Land, Underhand Sales and Purchases, Land Registration, Court Decisions.*