ABSTRAK

Kegiatan pendaftaran tanah sangat penting untuk dilakukan, tetapi kesadaran masyarakat pedesaan akan pentingnya mendaftarkan hak atas tanahnya sangatlah kurang, oleh karena itu terdapat pihak-pihak yang berusaha untuk memanfaatkan keadaan tersebut. Seperti yang terjadi pada salah seorang warga di Desa Derekan, Kecamatan Pringapus, Kabupaten Semarang, yang kehilangan hak atas sebidang tanah yang selama bertahun-tahun sudah dikuasainya dikarenakan ia lalai untuk mendaftarkan kembali atau mem-balik nama tanah yang dibelinya. Hal ini tentunya bertentangan dengan asas yang berlaku di dalam sistem publikasi pendaftaran tanah, yaitu *Asas Nemo Plus Juris.*

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis faktor penyebab terjadinya sengketa pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh anak angkat di Desa Derekan, serta untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah yang melanggar *Asas Nemo Plus Juris*di Desa Derekan, Kecamatan Pringapus, Kabupaten Semarang.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Metode pengumpulan data meliputi data primer dan sekunder, kemudian data yang diperoleh dianalisa secara kualitatif dengan logika induktif untuk menjawab permasalahan yang diajukan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab terjadinya sengketa pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh anak angkat di Desa Derekan, Kecamatan Pringapus, Kabupaten Semarang adalah disebabkan karena adanya faktor non-hukum, yaitu adanya faktor ekonomi atau kemiskinan , nilai ekonomis tanah yang tinggi dan ada pihak tertentu yang ingin mencari keuntungan pribadi (tidak beritikad baik). Akibat hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah yang melanggar *Asas Nemo Plus Juris* adalah tidak sah dan tidak memiliki akibat hukum dikarenakan cara memperoleh hak atas tanah telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Suprapdi dinyatakan batal demi hukum karena melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan Painem sebagai pihak yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat hak atas tanah harus mengajukan permohonan gugatan ke Pengadilan agar mendapatkan haknya kembali.

Kata Kunci :*Asas Nemo Plus Juris, Peralihan Hak Atas Tanah*