ABSTRAK

Transaksi jual beli tanah merupakan hal yang sering terjadi di masyarakat, namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah antara pembeli dan penjual tidak dilakukan di hadapan PPAT atau yang lebih dikenal dengan jual beli tanah dibawah tangan dan beresiko menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pendaftaran tanah yang sudah dijatuhi putusan mengenai status tanahnya oleh Pengadilan Negeri Semarang dan mengetahui penyelesaian yang dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa PPAT mempunyai kekuatan hukum tetap. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti norma *das solen* dan pelaksanaannya secara nyata dengan spesifikasi penelitian deskriptif-analisis yang berusaha menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori – teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut masalah adanya.

Hasil penelitian menunjukan bahwa jual beli yang dilakukan dibawah tangan adalah sah menurut Pengadilan Negeri Semarang, akan tetapi mengenai perpindahan kepemilikannya berbeda-beda pada tiap putusan. Prosedur balik nama di Kantor Pertanahan harus dilakukan dengan pemohon terlebih dahulu menghadap ke PPAT untuk dibuatkan akta jual beli, akan tetapi jika terjadi sengketa maka yang dijadikan acuan adalah putusan dari Pengadilan Negeri, menunjuk ke kantor PPAT terlebih dahulu atau langsung ke Kantor Pertanahan..

Berdasarkan temuan – temuan hasil penelitian ini disarankan agar penjual beritikad baik dalam menjual tanahnya, pembeli pun agar lebih berhati-hati dalam melakukan jual beli, memiliki pengetahuan yang cukup tentang dasar hukum atau syarat sahnya jual beli dan mengetahui dengan baik mengenai identitas penjual agar dikemudian hari tidak menimbulkan sengketa yang merugikan pihak pembeli maupun penjual.

Kata Kunci: Perjanjian, Perjanjian Jual Beli, Pendaftaran Tanah