

ABSTRAK

Sertipikat tanah merupakan suatu tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang terkuat. Segala perubahan data yang terjadi pada sertipikat wajib untuk dilakukan pendaftaran peralihannya pada Kantor Pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap jual beli di bawah tangan apabila pihak penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dengan menggunakan data primer dan sekunder.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertipikat tanah yang tidak dilakukan pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan memiliki kedudukan hukum yang lemah serta menyebabkan kewenangan pembeli selaku pemilik tanah yang baru menjadi terbatas. Peralihan hak atas tanah terhadap jual beli di bawah tangan tidak dapat langsung didaftarkan pada Kantor Pertanahan karena tidak memenuhi syarat adanya akta jual beli. Oleh karena itu, upaya yang dapat ditempuh untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang terjadi di bawah tangan adalah pemohon harus mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri guna meminta pengesahan atas jual beli yang terjadi.

Kata Kunci: *Pendaftaran peralihan hak atas tanah, jual beli, di bawah tangan.*