

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM TERHADAP KETERLAMBATAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI TAHUN 2004 YANG BARU DIDAFTARKAN TAHUN 2025 DI TASIKMALAYA (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya)

Diketahui lebih dari dua dekade terjadi ketidaksesuaian antara data yuridis administratif dengan kondisi penguasaan tanah yang sebenarnya peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli (AJB) Nomor 876 Tahun 2004 terhadap objek tanah NIB 10.29.000019045.0 di Kelurahan Sukamulya telah sah secara keperdataan, pendaftaran peralihan haknya baru diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya pada tahun 2025. Keterlambatan pendaftaran ini tidak hanya memicu ketidakpastian hukum bagi pembeli, tetapi juga menghadapi hambatan teknis di masa transisi kebijakan sertipikat elektronik, di mana proses validasi riwayat data lama dan sinkronisasi batas fisik tanah menjadi lebih kompleks dan berisiko menghambat efektivitas pelayanan pendaftaran tanah.

Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah mengenai akibat hukum terhadap keterlambatan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Tahun 2004 yang baru didaftarkan Tahun 2025 di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya, kendala-kendala yang menjadi keterlambatan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Tahun 2004 yang baru didaftarkan Tahun 2025 di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya, upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk menangani keterlambatan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Tahun 2004 yang baru didaftarkan Tahun 2025 di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya?

Penelitian skripsi ini menggunakan metode deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris, yang mengkaji norma hukum positif sekaligus fakta lapangan untuk menjawab permasalahan secara komprehensif. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan serta studi lapangan melalui observasi dan wawancara langsung. Seluruh data yang terkumpul kemudian diolah secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil pembahasan bahwa akibat hukum dari keterlambatan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Tahun 2004 yang baru didaftarkan pada Tahun 2025 adalah tidak tercatatnya perubahan subjek hak secara administratif dalam jangka waktu yang sangat lama, meskipun peralihan hak telah sah secara keperdataan sejak akta ditandatangani. Kondisi ini menimbulkan ketidaksesuaian antara keadaan hukum yang sebenarnya dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat, sehingga pihak pembeli tidak memperoleh kepastian dan perlindungan hukum secara maksimal. Sertipikat belum dapat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas nama pemilik baru, serta membuka potensi risiko hukum apabila terjadi sengketa, klaim pihak ketiga. Kendala utama yang menyebabkan keterlambatan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah rendahnya kesadaran dan pemahaman hukum para pihak, khususnya pihak pembeli yang telah dilakukan untuk menangani keterlambatan pendaftaran peralihan hak atas tanah meliputi inisiatif aktif dari pihak pembeli untuk menelusuri dan melengkapi kembali seluruh dokumen pertanahan, serta menunjuk kuasa guna mengurus proses administrasi yang tertunda.

Bagi masyarakat dan para pihak dalam peralihan hak atas tanah, disarankan agar setiap perbuatan hukum jual beli tanah yang telah dituangkan dalam Akta Jual Beli segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan tanpa menunda waktu.