

## ABSTRAK

**VIONA MARIZKA / NPM. 01012011151 : “Analisis Pelaksanaan Kewajiban Hukum Bagi Pihak-Pihak yang Terlibat dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Kelurahan Indonesiana Kecamatan Tidore Kota Tidore Kepulauan”.**

Tanah berfungsi signifikan bagi kehidupan manusia, baik sebagai lokasi tempat tinggal maupun sebagai area berbagai kegiatan pemanfaatan, pengelolaan, atau usaha yang menjadi sumber kehidupan. Oleh karena itu, tanah merupakan aset yang memerlukan jaminan kepastian hukum agar para pemegang hak atasnya dapat membuktikan hak penguasaan secara mudah dan jelas. Selanjutnya bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli, dapat memperoleh keterangan yang tepat mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum berupa jual beli.

Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Rumusan masalah yang menjadi fokus penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan kewajiban hukum pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dan pengaruhnya terhadap pendaftaran dan peralihan hak tanah, berikut apa faktor kendala dalam pelaksanaan kewajiban hukum dari pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah di Kelurahan Indonesiana Kecamatan Tidore Kota Tidore Kepulauan?. Hasil penelitian melahirkan kesimpulan: *Pertama*, pelaksanaan kewajiban hukum pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah di kelurahan Indonesiana kecamatan Tidore Kota Tidore Kepulauan secara umum hingga pada proses pendaftaran dan peralihan hak tanah berjalan sesuai jangka waktu yang diharapkan. Ini terjadi karena pihak yang terlibat melakukan transaksi jual beli sesuai persyaratan dan prosedur, sehingga pihak lembaga terkait pun dapat memberikan layanan peralihan hak atas tanah. Terdapat pula transaksi jual beli yang tidak berpengaruh terhadap kelancaran proses pendaftaran peralihan hak tanah. Ini terjadi karena: proses jual beli tanpa pengecekan status tanah, status penjual sebagai pemilik dan tidak melibatkan ahli waris; jual beli sudah terjadi lama, hanya dengan bukti kwitansi tanpa Akta Jual Beli dari PPAT; tidak melibatkan pihak kelurahan sebagai saksi dan menunda pengurusan pendaftaran/peralihan hak tanah; *Kedua*, faktor kendala paling utama yang menyebabkan tidak terlaksananya kewajiban hukum dari pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah adalah kurangnya pengetahuan pelaku (penjual dan pembeli) perihal kewajiban hukum yang harus dipenuhi atau dilaksanakan dalam proses transaksi jual beli, sehingga tidak sesuai ketentuan dan persyaratan untuk proses pendaftaran dan peralihan hak tanah.

Berdasarkan kesimpulan di atas, penelitian ini melahirkan saran: *Pertama*, Instansi terkait (Kantor Pertanahan) perlu melakukan sosialisasi kepada masyarakat perihal kewajiban hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah mengikuti prosedur dan persyaratan jual beli hingga pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, dengan penyebaran brosur, atau pamflet. Pihak kelurahan juga perlu mengumumkan secara berkala, agar masyarakat yang hendak melakukan jual-beli tanah, terlebih dahulu melapor atau berkonsultasi ke kantor lurah guna memperoleh pendampingan. *Kedua*, perlu dilakukan penelitian lebih lanjut perihal efektifitas layanan lembaga terkait kepada masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah, serta pengaruhnya terhadap pelaksanaan kewajiban hukum bagi masyarakat untuk melakukan pendaftaran dan atau peralihan hak atas tanah.

**Kata Kunci:** Kewajiban Hukum, Jual Beli, Peralihan Hak Tanah.