

**BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
PASCA JUAL BELI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA  
PADANG**

**EXECUTIVE SUMMARY**

*Diajukan Guna Untuk Memenuhi Sabagian Persyaratan*

*Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum*



Oleh :

**EBEN EZER PURBA**

**1910012111162**

**BAGIAN HUKUM PERDATA**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA  
PADANG  
2024**

**No. Reg : 585/PDT/02/1-2024**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**PERSETUJUAN EXEXECUTIVE SUMMARY**

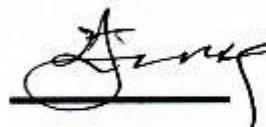
**No. Reg : 585/Pdt/02/1-2024**

Nama : Eben Ezer Purba  
NPM : 1910012111162  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : **Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah  
Pasca Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kota  
Padang**

Telah **dikonsultasikan** dan **disetujui** oleh **Pembimbing** untuk di *upload* ke *website*.

**Dr. Zarfina S.H., M.H**

(Pembimbing)



**Mengetahui :**

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Bung Hatta**



**(Dr. Sanidjar Pebrihariati.R, S.H.,M.H)**

**Ketua Bagian  
Hukum Perdata**



**(Dr. Yofiza Media, S.H.,M.H)**

# BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH PASCA JUAL BELI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG

Eben Ezer Purba<sup>1</sup>, Zarfina<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta

Email: [ebenezerpurba46@gmail.com](mailto:ebenezerpurba46@gmail.com)

---

## ABSTRAK

*The implementation of this name change is very important, considering that the name of the land certificate is the only legal proof of land ownership in the eyes of the law. Therefore, this research discusses the problem formulation: 1) How is the Transfer of Name Certificate Implemented? 2) What are the legal consequences if you do not change the name of the land ownership certificate after the sale and purchase? Sorts of humanistic juridical exploration. The information sources utilized are essential and optional information. Information assortment methods were done utilizing meetings and report studies. Information was broke down subjectively. The aftereffects of the research show that. 1) The process of changing the name of the Certificate must follow the SOP procedures at the Land Agency Office by bringing all the documents that are important for registering the name of the Certificate. If the documents are incomplete, the registration of the name of the Certificate will be rejected. 2) Legal consequences if you do not transfer the name of the land ownership certificate after the sale and purchase..*

*Keywords: transfer of name, certificate, sale and purchase*

---

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur bahwa hak milik dapat berpindah-pindah tanpa henti. “Penukaran mengandung makna bahwa hal itu terjadi bukan karena suatu demonstrasi yang halal (sengaja) tetapi karena suatu peristiwa yang sah (tidak disengaja), misalnya diperolehnya. Yang “dipindahkan” itu menunjukkan adanya suatu pengharapan sehingga terjadi suatu demonstrasi yang sah mengenai kepemilikan yang berpindah-

pindah. Kebebasan Salah satu wujud sah perpindahan hak milik atas tanah adalah dengan memperdagangkan tanah. Dalam berlangsungnya perbuatan jual beli tanah diyakini akan ada kepastian hukum yang dapat menjamin keberlangsungan perpindahan tersebut melalui yang namanya deklarasi hak atas tanah.<sup>1</sup>

Kekhasan sebaliknya adalah nama wasiat hak atas tanah pasca jual beli, maka penulis

---

<sup>1</sup> Wantjik Saleh, 1982, Hak Atas Tanah, ghalia, Jakarta, hlm. 30

berminat untuk mengadakan penelitian dengan mengangkat judul : “ Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kota Padang.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimanakah pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik atas jual beli tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Padang?
2. Bagaimanakah hasil yang sah jika Anda tidak memindahkan nama pengesahan hak atas tanah setelah kesepakatan dan pembelian?

## **II. METODE PENELITIAN**

### **A. Jenis Penelitian**

1. Jenis Penelitian  
Jenis pemeriksaan yang dilakukan pencipta dalam eksplorasi ini adalah eksplorasi yuridis humanistik.
2. Sumber Data  
Sumber Informasi terdiri dari Sumber Informasi Esensial dan Pendukung
3. Teknik Pengumpulan Data  
Prosedur pengumpulan informasi adalah studi catatan dan pertemuan
4. Teknik Analisis Data  
Strategi penyelidikan informasi menggunakan Pemeriksaan Subyektif.

## **III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Jual Beli Tanah**

Hasil wawancara dengan Bapak Aulia Zikrullah selaku pegawai Kantor Pertanahan Kota Padang,

maka pelaksanaan tukar menukar nama menjadi pengesahan hak atas tanah setelah jual beli yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan.

### **B. Akibat Hukum Jika Tidak Melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Jual Beli**

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Aulia Zikrullah selaku pegawai Kantor Pertanahan kota Padang, ada beberapa akibat hukum yang terjadi jika tidak melakukan balik nama sertipikat hak milik atas tanah.

1. Ketidak jelasan status kepemilikan tanah.
2. Tidak diakui sebagai pemilik sah.
3. Kehilangan hak dan perlindungan hukum.
4. Ketidakmampuan menikmati hak atas tanah.
5. Ketidakmampuan menuntut hak atas tanah.

## **IV. PENUTUP**

### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil eksplorasi, mungkin dapat diselesaikan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik atas tanah merujuk kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Akibat hukum yang ditimbulkan jika tidak melakukan balik nama sertipikat pasca jual beli akan mengalami ketidak adanya perlindungan hukum.

## B. Saran

1. Kepada Masyarakat wajib melakukan balik nama sertipikat hak milik atas tanah pasca jual beli, agar mendapatkan kepastian hukum dan dapat diakui secara sah atas kepemilikan tanah.
2. Kepada BPN harus lebih aktif dalam memberikan informasi dan edukasi yang luas kepada masyarakat terkait pentingnya balik nama sertipikat hak milik atas tanah agar terhindar dari masalah hukum dan sengketa tanah.

## UCAPAN TERIMAKASIH

Sang pencipta hendaknya mengucapkan terima kasih kepada Dr. Zarfina S.H., M.H selaku atasan saya yang telah memberikan bimbingan dan ide-ide hebat kepada saya, dan terlebih lagi terima kasih kepada bapak yang telah memberikan kesempatan untuk mengubah proposal saya, dan mempermudah saya dalam menyusun postulat. Terlebih lagi, saya juga ingin mengucapkan terima kasih kepada seseorang yang membantu saya mencatat proposal saya dalam bentuk cetak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdulkadir Muhammad, 2010,  
Hukum Perjanjian, PT  
Alumni, Bandung  
Wantjik Saleh, 1982, Hak Atas  
Tanah, Ghalia, Jakarta, hlm.30

### B. Peraturan Perundang-Undangan

Pasal 1320 KUHPerdara tentang  
Syarat Sah Jual Beli  
Peraturan Nomor 5 Tahun 1960  
tentang Standar Pokok  
Agraria  
Undang-Undang Tidak Resmi  
Nomor 24 Tahun 1997  
tentang Pendaftaran Daerah

### C. Sumber Lain

Muhammad, N., Agustian, R.  
A., and Salfutra, R. D. 2018,  
'Jaminan Sah bagi Silaturahmi  
Menyelenggarakan Penegasan  
Tanah Sebagai Pengesahan  
Milik dengan Mengingat  
Peraturan Agraria', Buku Harian  
Sah, Jilid II Nomor 12(1), hlm,  
27