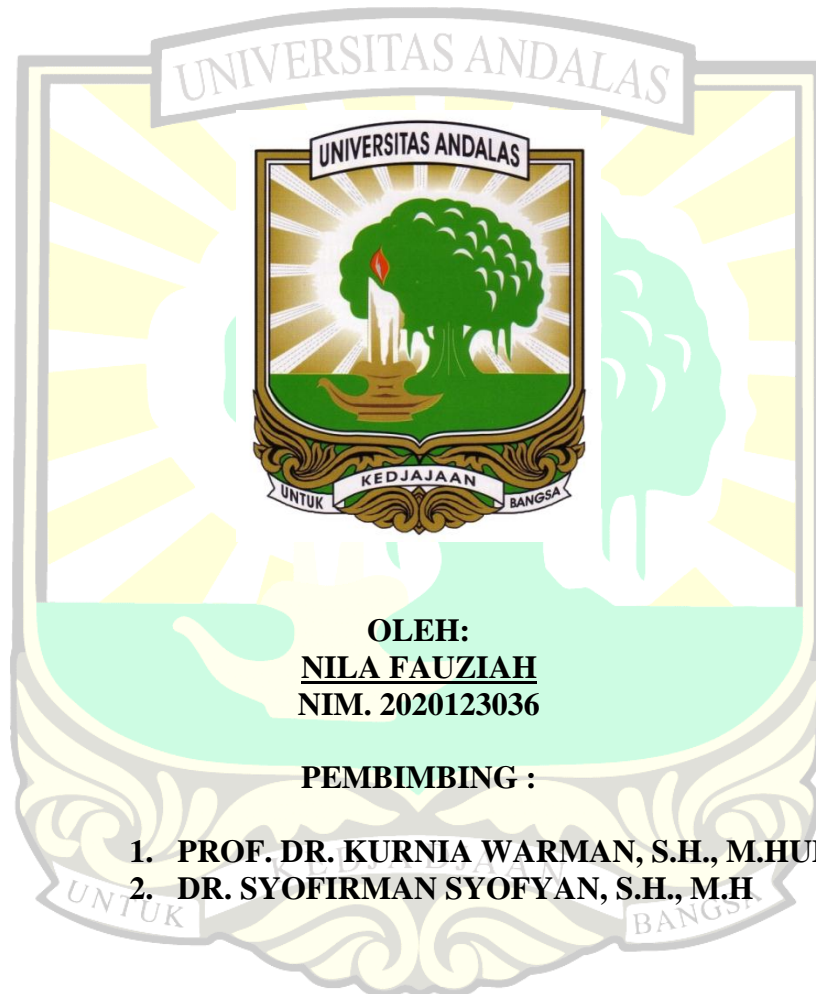


**BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
BERDASARKAN JUAL BELI YANG BELUM LUNAS DI KOTA  
PADANG**

**TESIS**

*Diajukan Guna Melengkapi Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Magister  
Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Andalas*



**OLEH:**  
**NILA FAUZIAH**  
**NIM. 2020123036**

**PEMBIMBING :**

- 1. PROF. DR. KURNIA WARMAN, S.H., M.HUM**
- 2. DR. SYOFIRMAN SYOFYAN, S.H., M.H**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**P A D A N G**

**2022**

## **BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI YANG BELUM LUNAS DI KOTA PADANG**

*(Nila Fauziah, 2020123036, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas  
Andalas, 120+vii halaman, Tahun 2022)*

### **ABSTRAK**

Pendaftaran tanah di Indonesia saat ini sangat penting karena untuk memastikan kepemilikan hak atas tanah dan juga perlindungan hukum bagi mereka yang akan memperoleh hak atas tanah tersebut. Dialihkan hak artinya adanya pemindahan hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum, salah satu contohnya yaitu jual beli. Perbuatan jual beli tanah dalam UUPA dilandaskan pada hukum adat yang menyatakan jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan. Akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT menjadi suatu alat pembuktian telah terjadinya jual-beli dalam pendaftaran peralihan hak. Pada saat ini terdapat pembayaran terhadap jual beli yang dilakukan secara bertahap. Ketika pihak penjual dan pembeli sepakat bahwa pembayaran harga jual-beli dilakukan secara bertahap, Untuk menjaga kepentingan calon penjual dan pembeli dikemudian hari, keduanya membuat perjanjian pengikatan untuk melakukan jual-beli yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). Meskipun pada prinsipnya PPJB adalah tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika mengacu pada **Lampiran SEMA 4/2016** (halaman 5), peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik. Namun pada praktek lapangan banyak yang tidak melakukan dengan iktikad baik. Penelitian ini dilakukan guna melihat bagaimana proses jual beli tanah sampai ke balik nama berdasarkan pembayaran yang belum lunas dan bagaimana penyelesaiannya apabila terjadi sengketa terkait peralihan hak milik berdasarkan jual beli yang belum lunas. Metode yang digunakan adalah yuridis empiris (sosiologis). Hasil penelitian memperlihatkan bahwa: Pada rumusan masalah 1. Proses jual beli tanah yang pembayarannya belum lunas diperlukan pembuatan akta pengikatan jual beli (PJB) terhadap penjual dan pembeli terlebih dahulu yang dibuat oleh Notaris dan pembeli melunasi pembayaran kepada penjual dan setelah dilunasi akan dibuatkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada rumusan masalah 2. Proses administrasi peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang ialah berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan demikian pembeli telah membayar sepenuhnya kepada penjual. Pada rumusan masalah 3. Penyelesaian sengketa peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya di kota Padang dalam hal ini menggunakan Lembaga Peradilan (Litigasi) dengan proses hukum acara perdata yakni dengan mengajukan gugatan ke pengadilan sesuai dengan letak tanah yang disengketakan.

**Kata kunci: Balik Nama, Sertipikat Hak Milik, Jual Beli, dan Belum Lunas**

# ***Returning The Name Of The Certificate Of Proprietary Rights To Land Based On Buying Based On Buying Unpaid In The City Of Padang***

*(Nila Fauziah, 2020123036, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, 118+viii halaman, Tahun 2022)*

## **ABSTRACT**

*Land registration in Indonesia is currently very important because it ensures ownership of land rights and also legal protection for those who will acquire land rights. Transfer of rights means that there is a transfer of ownership rights to land from the owner to another party due to a legal action, one example of which is buying and selling. The act of buying and selling land in the UUPA is based on customary law which states that buying and selling land is a clear and cash transfer of land rights. This means that the handover of land rights is carried out in the presence of an authorized public official, namely the Land Deed Making Officer (PPAT) and the payment is made in cash and together. The deed made by and before the PPAT becomes a means of proving that there has been a sale and purchase in the registration of the transfer of rights. At this time there are payments for buying and selling which are carried out in stages. When the seller and buyer agree that the payment of the sale and purchase price is carried out in stages, to protect the interests of the prospective seller and buyer in the future, both of them enter into a binding agreement to carry out the sale and purchase, namely the Sale and Purchase Binding Agreement (hereinafter referred to as the PPJB). Even though in principle the PPJB does not result in a transfer of ownership rights, when referring to Appendix SEMA 4/2016 (page 5), the transfer of land rights based on the PPJB legally occurs if the buyer has paid the land price in full and has taken control of the object of sale and purchase and is carried out with good faith. But in practice, many do not do it in good faith. This research was conducted to see how the process of buying and selling land gets to the reverse of the name based on unpaid payments and how to resolve it if there is a dispute related to the transfer of ownership rights based on sales and purchases that have not been paid off. The method used is juridical empirical (sociological). The results of the study show that: In the formulation of the problem 1. The process of buying and selling land where payment has not been paid off requires making a sale and purchase binding agreement (PJB) for the seller and buyer beforehand which is made by a Notary and the buyer pays the seller and after it has been paid a deed will be drawn up by Land Titles Registrar. In the formulation of the problem 2. The administrative process of transferring land rights carried out by the Padang City Land Office is based on the Sale and Purchase Deed made by the Land Deed Making Officer, thus the buyer has paid in full to the seller. In the formulation of the problem 3. Settlement of disputes over the transfer of ownership rights over unpaid land in the city of Padang, in this case using the Judicial Institution (Litigation) with a civil procedural legal process, namely by filing a lawsuit to the court according to the location of the land in dispute.*

***Keywords: Transfer of Title, Property Rights Certificate, Sale and Purchase, and Unpaid***