

## ABSTRAK

Sertipikat hak atas tanah merupakan bukti otentik yang memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya. Pada perkara Nomor 262/Pdt.G/2022/PN Smg di Pengadilan Negeri Semarang, sengketa terjadi karena pemilik awal tanah tidak diketahui keberadaannya, padahal tanah tersebut telah mengalami dua kali transaksi dan dibayar lunas. Meskipun akta jual beli telah dibuat di hadapan PPAT, ketiadaan dokumen administratif yang lengkap menyebabkan Kantor Pertanahan tidak dapat memproses balik nama.

Tujuan penulisan hukum ini mengetahui terjadinya dan kendala serta solusi dalam mengatasi sengketa proses balik nama sertipikat hak milik atas tanah dalam jual beli hak atas tanah di Kota Semarang.

Metode yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah yuridis empiris dengan melakukan observasi langsung sesuai yang terjadi di lapangan mengenai terjadinya dan kendala serta solusi dalam mengatasi sengketa proses balik nama sertipikat hak milik atas tanah dalam jual beli hak atas tanah di Kota Semarang. Penelitian dilakukan dengan melakukan wawancara kepada hakim Pengadilan Negeri Semarang dan pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Hasil penelitian ini, bahwa tindakan para tergugat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, dan penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah. Putusan tersebut dijadikan dasar untuk balik nama, dengan kendala yang muncul yaitu tidak dapat ditempuhnya jalur non-litigasi karena salah satu pihak tidak diketahui keberadaannya, sedangkan solusinya diberikan melalui putusan verstek yang menjadi landasan hukum bagi kantor pertanahan dalam mencatat peralihan hak serta memberikan kepastian hukum bagi pembeli.

**Kata Kunci:** *sengketa; balik nama; sertipikat hak atas tanah; jual beli tanah*