



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM**

**WANPRESTASI DALAM PROSES BALIK NAMA
SERTIFIKAT TANAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI SEMARANG KELAS 1A KHUSUS NOMOR
:370/PDT.G/2023/PN.SMG)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan

Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana

Disusun oleh:

Rizki Makmur Cahayani

211003742018868

SEMARANG

2025



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

WANPRESTASI DALAM PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH (STUDI PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI SEMARANG KELAS 1A KHUSUS NOMOR :370/PDT.G/2023/PN.SMG)

SKRIPSI

Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji
dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :
Rizki Makmur Cahayani
NPM 211003742018868

Mengesahkan,
Tim Penguji
Ketua,

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H
NUPTK : 3241741642230110

Anggota,

Dr. Sri Retno Widyorini, S.H., M.Hum
NUPTK : 2260741642230060

Anggota,

Saryana, S.H., MSI
NUPTK : 4735743644130120

Mengetahui
Dekan,



Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum.
NIDN : 0625046301

SEMARANG
2024

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN SKRIPSI BEBAS PLAGIAT	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan Masalah	7
C. Perumusan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	8
E. Kegunaan Penelitian	8
BAB II	10
TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Wanprestasi	10
1. Pengertian Wanprestasi	10
2. Unsur - Unsur Wanprestasi	15
3. Akibat Wanprestasi	16
4. Upaya Penyelesaian Wanprestasi	18
B. Pengertian Pendaftaran Tanah	19
1. Obyek Pendaftaran Tanah	24
C. Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah	24

D. Sertifikat Tanah	28
1. Pengertian Sertifikat Tanah	28
2. Jenis Sertifikat Tanah.....	32
3. Fungsi Sertifikat Tanah	33
BAB III	34
METODE PENELITIAN	34
A. Tipe Penelitian	34
B. Spesifikasi Penelitian	34
C. Sumber Data	35
D. Metode Pengumpulan Data	36
E. Metode Penyajian Data	36
F. Metode Analisis Data	37
BAB IV	38
HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA	38
A. Wanprestasi dalam Proses Jual Beli Tanah Terkait Proses Balik Nama	38
B. Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Jual Beli Tanah terkait dengan Proses Balik Nama pada Putusan Nomor: 370/Pdt.G/2023/PN.Smg53	
1. Duduk Perkara	53
2. Gugatan	54
3. Barang Bukti dan Saksi.....	55
4. Pertimbangan Hakim	58
5. Amar Putusan.....	60
6. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Jual Beli Tanah terkait dengan Proses Balik Nama pada Putusan Nomor: 370/Pdt.G/2023/PN.Smg.....	64
C. Akibat Putusan Perkara Jual Beli Tanah dalam Putusan Nomor: 370/Pdt.G/2023/PN.Smg	69

BAB V	79
PENUTUP	79
A. Kesimpulan	79
B. Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	83

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran penting dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum. Dalam praktik peralihan hak atas tanah, jual beli menjadi mekanisme utama yang umum digunakan oleh masyarakat. Namun, sering kali timbul permasalahan hukum, terutama terkait dengan wanprestasi dalam proses balik nama sertifikat tanah setelah transaksi jual beli dilakukan. Perumusan masalah dalam penelitian ini mencakup bagaimana implikasi hukum ketika terjadi wanprestasi dalam jual beli tanah yang terkait dengan proses balik nama, bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara terkait, serta dampak putusan terhadap para pihak yang terlibat. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kasus terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 370/Pdt.G/2023/PN.Smg. Data yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta putusan pengadilan terkait, didukung dengan bahan hukum sekunder berupa literatur dan jurnal ilmiah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, khususnya dalam pengurusan balik nama sertifikat hak milik. Dalam Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN.Smg, hakim mempertimbangkan aspek hukum formil seperti keabsahan akta jual beli, keberadaan tergugat yang tidak diketahui, serta perlindungan hak penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik. Putusan ini memberikan kepastian hukum bagi penggugat dengan menyatakan bahwa transaksi jual beli sah dan dapat digunakan sebagai dasar balik nama tanpa memerlukan kehadiran tergugat. Dengan demikian, putusan ini memiliki dampak signifikan dalam melindungi kepentingan hukum pembeli dan memberikan preseden bagi kasus serupa di masa mendatang.

Kata Kunci: Wanprestasi, Proses Balik Nama, Sertifikat Tanah, Putusan Nomor :370/PDT.G/2023/PN.SMG