



**ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI ATAS
SENGKETA BALIK NAMA DALAM JUAL BELI TANAH DI
KABUPATEN BLORA JAWA TENGAH**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor
35/Pdt.G/2020/PN. Bla)**

SKRIPSI

Oleh :

YUYUN DWI MENTARI

NIM. 110118A027

PROGRAM ILMU HUKUM

FAKULTAS EKONOMI HUKUM DAN HUMANIORA

UNIVERSITAS NGUDI WALUYO

2021



**ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI ATAS
SENGKETA BALIK NAMA DALAM JUAL BELI TANAH DI
KABUPATEN BLORA JAWA TENGAH**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor
35/Pdt.G/2020/PN. Bla)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum

Oleh :

YUYUN DWI MENTARI

110118A027

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS EKONOMI HUKUM DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO
TAHUN 2021**

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI ATAS
SENGKETA BALIK NAMA DALAM JUAL BELI TANAH DI
KABUPATEN BLORA JAWA TENGAH**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor
35/Pdt.G/2020/PN. Bla)**

Disusun oleh :

YUYUN DWI MENTARI

110118A027

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS EKONOMI HUKUM DAN HUMANIORA

UNIVERSITAS NGUDI WALUYO

Telah diperiksa dan disetujui oleh pembimbing serta telah diperkenankan untuk
diujikan

Ungaran, 14 Januari 2022

Pembimbing Skripsi



Indra Yulawan, SH, MH
NIDN.0614077603

Pembimbing Akademik



Adhi Budi Susilo, SH., MH
NIDN.0629088602

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi Berjudul :

ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI ATAS SENGKETA BALIK NAMA DALAM JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BLORA JAWA TENGAH

(Studi Pengadilan Negeri Blora Nomor 35/Pdt.G/2020/Pn. Bla)

Disusun oleh :

YUYUN DWI MENTARI

110118A027

Telah Diperintahkan Di Depan Tim Penguji skripsi Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Ekonomi Hukum Dan Humaniora, Pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 27 Januari 2022

Tim Penguji :
Ketua Penguji

Rian Sucipto, SH., MH
NIDN. 0606128901

Anggota Penguji I

Arista Candra Irawati, SH., MH, Adv
NIDN. 0609077101

Dekan Fakultas Ekonomi, Hukum
Dan Humaniora



Septiandani, S.Pd., M.Pd
0607038201

Anggota Penguji II

Binov Handitya, SH., MH
NIDN. 0624118606

Plt. Ketua Program Studi Ilmu
Hukum

Arista Candra Irawati, SH., MH, Adv
NIDN. 0609077101

PERNYATAAN ORISINILITAS

Yang bertandatangan dibawah ini saya,

Nama : Yuyun Dwi Mentari

NIM : 1101184027

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi berjudul "ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI ATAS SENGGKETA BALIK NAMA DALAM JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BLORA JAWA TENGAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Bla) adalah karya ilmiah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik apapun di Perguruan Tinggi manapun.
2. Skripsi ini merupakan ide dan hasil karya murni saya yang dibimbing dan dibantu oleh tim pembimbing dan narasumber.
3. Skripsi ini tidak memuat karya atau pendapat orang lain yang telah dipublikasikan kecuali secara tertulis dicantumkan dalam naskah sebagai acuan dengan menyebut nama pengarang dan judul aslinya serta dicantumkan dalam daftar pustaka
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran di dalam pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh dan sanksi lain sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Ngudi Waluyo.

Ungaran, 14 Januari 2022

Yang Menyatakan,



Yuyun Dwi Mentari

KESEDIAAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yuyun Dwi Mentrai

Nomor Induk Mahasiswa : 110118A027

Program Studi : SI Ilmu Hukum

Menyatakan memberi kewenangan kepada universitas ngudi waluyo untuk menyimpan, mengalihmedia/format-kan, dan mempublikasikan skripsi saya dengan judul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI ATAS SENGKETA BALIK NAMA DALAM JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BLORA JAWA TENGAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Bla) ”** untuk kepentingan akademisi.

Ungaran, 14 Januari 2022

Yang Menyatakan,



Yuyun Dwi Mentari

Universitas Ngudi Waluyo

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ekonomi, Hukum, Dan Humaniora

Skripsi

Yuyun Dwi Mentari

110118A027

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI ATAS BALIK NAMA
DALAM JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BLORA (Studi Pengadilan
Negeri Blora Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Bla)**

ABSTRAK

Jual beli merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar dengan harga yang telah di perjanjikan sesuai dengan ketentuan pasal 1457 KUHPerdara. Dalam suatu perjanjian memiliki prestasi-prestasi yang harus dipetuhi oleh para pihak, namun dalam kenyataannya sering pula terjadi ingkar janji atau sering disebut wanprestasi.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai pengaturan wanprestasi dalam perjanjian jual beli, perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang tidak dibuatkan akta jual beli tanah dihadapan notaris/ppat dan penyelesaian kasus wanprestasi dalam Putusan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Bla. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif yang mengacu pada penelitian bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literature yang berkaitan dengan putusan perkara 35/pdt.g/2020/pn. Bla.

Dari penelitian yang telah dilakukan oleh penulis tergugat dalam perkara 35/Pdt.G/2020/PN.Bla telah terbukti bersalah sesuai dengan ketentuan pasal 1243 KUHPerdara dimana seseorang dikatakan telah ingkar janji/wanprestasi apabila ia setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melakukannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat memberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Kata Kunci : Jual Beli Tanah, Balik Nama, Wanprestasi/Ingkar Janji

Ngudi Waluyo University

Law Study Program, Faculty Of Economics, Law, And Humanities Thesis

Skripsi, January 2022

Yuyun Dwi Mentari (110118A027)

JURIDICAL ANALYSIS OF

***Default Cases For Transfer Of Names In The Sale And Purchase Of Land In
BLORA District (Blora District Court Case Study Number 35/Pdt.G/2020/PN.
Bla)***

ABSTRACT

Sale and purchase is an agreement, whereby one party binds himself to submit an object, and the other party pays at the agreed price in accordance with the provisions of article 1457 of the Civil Code. In an agreement there are achievements that must be obeyed by the parties, but in reality there are often broken promises or often called defaults.

The problems in this study are regarding the regulation of default in the sale and purchase agreement, legal protection against the sale and purchase of land for which a deed of sale and purchase of land is not made before a notary/ppat and the settlement of default cases in decision number 35/pdt.g/2020/pn. Blah. This study uses a normative juridical research method with a qualitative approach that refers to research on library materials or secondary data as the basis for research by conducting a search on the regulations and literature relating to case decisions 35/pdt.g/2020/pn. Blah.

From the research that has been carried out by the defendant's author in case 35/pdt.g/2020/pn.bla, it has been proven guilty in accordance with the provisions of Article 1243 of the Civil Code where a person is said to have broken a promise/default if he, after being declared negligent in fulfilling his engagement, continues to neglect it or if something that must be given or made can only be given or made within the time limit that has been exceeded.

Keywords: *Buying And Selling Land, Changing Names, Default/Broken Promises*

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Allah Tidak Membebani Seseorang Melainkan Sesuai Kesanggupannya”

(QS Al Baqarah 286)

“Sepertinya Yang Terbaik Dari Saya Belum Cukup, Tetapi Saya Tidak Akan Berhenti Mencoba”

(Penulis)

PERSEMBAHAN SKRIPSI :

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT skripsi ini saya persembahkan teruntuk :

1. Universitas Ngudi Waluyo yang telah memberikan kesempatan saya selama kuliah sehingga memberikan bekal ilmu hingga terselesaikannya skripsi ini.
2. Prof. Dr. Subyantoro, M. Hum, selaku rektor universitas ngudi waluyo
3. Ibu Budiati, S.Pd., M.Pd, selaku dekan fakultas ekonomi hukum dan humaniora universitas ngudi waluyo
4. Indra Yuliawan, SH., MH, selaku wakil dekan fakultas ekonomi hukum dan humaniora dan juga sebagai dosen pembimbing skripsi saya.
5. Arista Candra Irawati, SH., MH, Adv, selaku ketua program studi ilmu hukum Universitas Ngudi Waluyo.
6. Adhi Budi Susilo, SH., MH, selaku pembimbing akademik yang telah memberikan saran, masukan serta motivasi kepada saya guna menyelesaikan skripsi ini.
7. Seluruh bapak/ibu dosen program studi ilmu hukum yang telah memberikan ilmu selama saya kuliah di universitas ngudi waluyo.

8. Kedua orang tua saya, bapak tani dan ibu warni yang sayng sayangi dan cintai terimakasih atas dukungan dan doa sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
9. Kepada kakak saya Diana wulandari yang telah mendukung dn mendokaan kelancara penyusuan skripsi ini.
10. Kepada sahabat saya yang sangat mendukung, memberikan motivasi, memberikan arahan dan penyemangat saya ketika sedang mager dalam mengerjakan skripsi ini.
11. Kepada seseorang yang telah saya repotkan selama penyusunan skripsi ini saya ucapkan maaf telah merepotkan.
12. Kepada ibu niken sukrawati, SH., M.Kn, selaku pemilik kantor PPAT
13. Kepada didik riyadi, SH., yang telah membimbing saya di pengadilan negeri blora dan sebagai panitera muda di Pengadilan Negeri Blora.
14. Kepada semua pihak yang saya tidak bisa sebutkan makasih atas dukungannya dan doanya semoga skripsi ini tersusun dengan baik.

PRAKATA

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmad, nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai tugas akhir untuk menyelesaikan studi dan mendapatkan gelar sarjana hukum pada fakultas ekonomi hukum dan humaniora Universitas Ngudi Waluyo. Serta shalawat dan salam saya sampaikan kepada Nabi Besar SAW yang telah menuntun umatnya ke jalan yang diridhoi Allah SWT.

Adapun skripsi ini yang berjudul “analisis yuridis terhadap kasus wanprestasi atas balik nama dalam jual beli tanah di kabupaten Blora Jawa Tengah (studi kasus putusan pengadilan negeri Blora nomor 35/pdt.g/2020/pn. Bla)”. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih mempunyai banyak kekurangan di dalam penulisannya, oleh karena itu penulis berharap adanya masukan dan saran yang bersifat membangun untuk masa mendatang.

Pelaksanaan penulisan skripsi ini diakui banyak mengalami kesulitan dan hambatan, namun berkat bimbingan, arahan, serta petunjuk dari dosen pembimbing, maka penulisan ini dapat diselesaikan dengan baik. Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang banyak membantu, membimbing, dan memberikan motivasi. Untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Subyantoro, M.Hum, Selaku Rektor Universitas Ngudi Waluyo
2. Budiati, S.Pd.,M.Pd, Selaku Dekan Fakultas Ekonomi Hukum Dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo
3. Indra Yulawan, SH., MH., Selaku Wakil Dekan Fakultas Ekonomi Hukum Dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo Dan Selaku Pembimbing Yang Telah Meluangkan Waktu, Tenaga Dan Pikiran Untuk Memberikan Bimbingan Kepada Penulis Dengan Penuh Kesabaran Dan Keikhlasan Dalam Penyusunan Skripsi Ini.
4. Arista Candra Irawati, SH., MH, Adv, selaku Plt. ketua program studi ilmu hukum Universitas Ngudi Waluyo.

5. Adhi Budi Susilo, SH., MH., Selaku Pembimbing Akademik yang senantiasa memberikan saran dan masukan serta motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
6. Seluruh bapak/ibu dosen program studi ilmu hukum universitas ngudi waluyo yang telah banyak membantu demi kelancaran penyusunan skripsi ini.
7. Kedua Orang Tua saya, bapak Tani dan ibu Warni yang telah sabar dan memberikan dukungan moril maupun materil serta doa sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini dengan baik dan lancer dalam penulisan skripsi ini.
8. Kepada kakak saya Diana wulan ningsih yang telah memberikan dukungan dan doanya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
9. Kepada sahabat sahabat saya Imelda erin tanaya, inka rizky praditiya dan laras pertiwi yang telah memberikan dukungan, arahan serta semangat dan motivasi sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Bapak Didik Riyadi, SH., selaku pembimbing saya di Pengadilan Negeri Blora
11. Semua temen-temen Program Studi S1 Ilmu Hukum angkatan 2018 yang telah memberikan doa dan motivasi serta perhatian yang tak terhingga.
12. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu menyelesaikan skripsi ini.

Semoga kebaikan dan ketulusan senantiasa mendapatkan balasan dari allah swt, dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan menambah pengetahuan bagi pembaca.

Ungaran, 2021

DAFTAR ISI

SAMPUL LUAR.....	i
SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
KESEDIAAN PUBLIKASI.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
PRAKATA.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. LatarBelakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kerangka Teoritis.....	8
1. Pengertian Perjanjian Secara Umum.....	8
2. Perjanjian Jual Beli Tanah	15
3. Peralihan Hak Dan Balik Nama Atas Jual Beli Tanah.....	27
4. Penentuan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah	33
B. Kerangka konsep.....	39
C. Kerangka pikiran.....	40
D. Hipotesa.....	41
BAB III METODE PENELITIAN	

A. Metode Pendekatan Masalah.....	42
B. Latar Penelitian	42
C. Fokus Penelitian.....	43
D. Sumber Data.....	43
E. Teknik Pengumpulan Data.....	44
F. Teknik Keabsahan Data	45
G. Teknik Analisis Data	46
BAB IV PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	
1. Kronologi Kasus.....	48
2. Kasus Posisi.....	50
3. Posita	51
4. Ekspesi Turut Tergugat.....	54
5. Putusan	56
B. Hasil Dan Pembahasan	
1. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Tanah Yang Tidak Dibuatkan Akta Jual Beli Dihadapan Notaris/PPAT Di Kabupaten Blora Dalam Putusan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Bla	57
2. Proses Peralihan Hak Dalam Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama Dalam Jual Beli Tanah Dalam Putusan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Bla	73
BAB V PENUTUP	
A. Simpulan.....	89
B. Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA	92

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Kerangka Teori

Gambar 2 Proses Jual Beli

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Penelitian

Lampiran 2. Daftar pertanyaan

Lampiran 3. Dokumentasi

Lampiran 4. Hasil Turnitin

Lampiran 5. Hasil Tofel

Lampiran 6. Surat Putusan