

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT
HAK MILIK (SHM) OLEH PENGADILAN KARENA
AKTA JUAL BELI (AJB) YANG CACAT HUKUM**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Guna Memperoleh Derajat Sarjana Dalam Ilmu Hukum
Pada Universitas Tulungagung.**



Oleh :

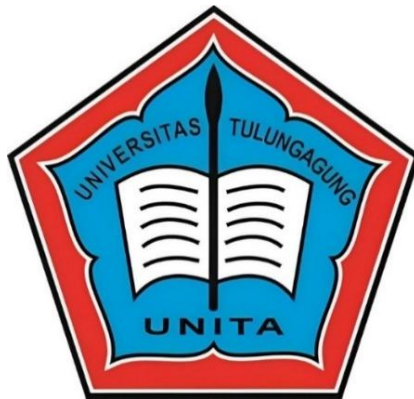
**MUHAMMAD RAMA SANJAYA
NPM. 21611100050**

**UNIVERSITAS TULUNGAGUNG
FAKULTAS HUKUM
TULUNGAGUNG
2025**

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT
HAK MILIK (SHM) OLEH PENGADILAN KARENA
AKTA JUAL BELI (AJB) YANG CACAT HUKUM**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Guna Memperoleh Derajat Sarjana Dalam Ilmu Hukum
Pada Universitas Tulungagung.**



Oleh :

MUHAMMAD RAMA SANJAYA
NPM. 21611100050

**UNIVERSITAS TULUNGAGUNG
FAKULTAS HUKUM
TULUNGAGUNG
2025**

LEMBAR PERSETUJUAN

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT
HAK MILIK (SHM) OLEH PENGADILAN KARENA
AKTA JUAL BELI (AJB) YANG CACAT HUKUM**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Guna Memperoleh Derajat Sarjana Dalam Ilmu Hukum
Pada Universitas Tulungagung.**

Oleh:

**MUHAMMAD RAMA SANJAYA
NPM. 21611100050**

Telah disetujui oleh:

Tanggal,
Pembimbing utama

Tanggal,
Pembimbing Pendamping

**(Surjanti, SH.,MH)
NIDN.0714076401**

**(Retno Sari Dewi, SH., MH.)
NIDN.0730078401**

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT
HAK MILIK (SHM) OLEH PENGADILAN KARENA
AKTA JUAL BELI (AJB) YANG CACAT HUKUM**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Guna Memperoleh Derajat Sarjana Dalam Ilmu Hukum
Pada Universitas Tulungagung.**

Oleh:

MUHAMMAD RAMA SANJAYA
NPM. 21611100050

Tanggal,
Pembimbing utama

Tanggal,
Pembimbing Pendamping

(Surjanti, SH.,MH)
NIDN.0714076401

(Retno Sari Dewi, SH., MH.)
NIDN.0730078401

Mengetahui,
Dekan

(Surjanti, SH., M.H)
NIDN.0714076401

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) OLEH PENGADILAN KARENA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG CACAT HUKUM

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

MUHAMMAD RAMA SANJAYA
NPM. 2161110050

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada Tanggal.....

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Susunan Tim penguji

1. _____ (Ketua)
2. _____ (Sekretaris)
3. _____ (Anggota)

Mengetahui,

Dekan

(Surjanti, SH., M.H)
NIDN. 0714076401

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Rama Sanjaya
Tempat dan Tanggal Lahir : Tulungagung, 16 April 2001
N.P.M : 21611100050
Prodi : Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah / Skripsi yang saya tulis dengan Judul : **AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) OLEH PENGADILAN KARENA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG CACAT HUKUM**

Adalah benar-benar tulisan / penelitian saya, dan bukan merupakan plagiasi.

Apabila dikemudian hari terbukti tidak sesuai dengan pernyataan, maka saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (S1) dibatalkan, serta proses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No.20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Tulungagung,
Yang membuat pernyataan,

(Muhammad Rama Sanjaya)
NIM.21611100050

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) OLEH PENGADILAN KARENA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG CACAT HUKUM”** tepat pada waktunya. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tulungagung. Dalam penyelesaian skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Dr. Muharsono, M.Si selaku Rektor Universitas Tulungagung dan para Wakil Rektor.
2. Ibu Surjanti S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tulungagung beserta para Wakil Dekan.
3. Ibu Retno Sari Dewi, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tulungagung
4. Ibu Surjanti, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama yang dengan sabar dan telaten memberikan arahan, masukan, dan bimbingan dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Retno Sari Dewi, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang juga telah meluangkan waktu dan pemikirannya untuk memberikan masukan berharga.
6. Dosen pengajar dan para staf Fakultas Hukum Universitas Tulungagung atas ilmu yang sangat berguna selama mengikuti proses belajar.
7. Kedua orangtua penulis tercinta, Ibu Samsiatur Rohmi dan Bapak Nurhatta

Rokhi'in terimakasih atas segala pengorbanan, kasih sayang, dan perjuangan yang tiada henti dalam memberikan yang terbaik sepanjang hidup penulis, selalu menjadi sumber kekuatan, memberi dukungan serta doa yang tulus. Segala jerih payah yang diberikan menjadi motivasi terbesar bagi penulis untuk terus berjuang menyelesaikan skripsi ini. Semoga karya ini dapat menjadi wujud kecil dari rasa syukur dan bakti penulis.

8. Untuk adik penulis, M. Semoga Jaya Kusuma serta Kakek dan Nenek yang sangat penulis sayangi, terimakasih atas doa dan motivasinya untuk penulis.
9. Teman dekat saya yang tidak bisa saya tulis satu persatu, terimakasih atas support yang diberikan selama penulis menyelesaikan skripsi ini hingga selesai.
10. Seluruh teman-teman Angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Tulungagung, terimakasih telah mengajajarkan banyak hal, dan memberikan semangat kepada penulis, serta kepada seluruh pihak yang penulis belum bisa tuliskan satu persatu.
11. Kepada jodoh Saya kelak kamu menjadi salah satu alasan penulis menyelesaikan skripsi ini. Meskipun penulis tidak mengetahui keberadaanmu di bumi bagian mana, sedang bersama siapa, menggenggam tangan siapa. Seperti kata Bj Habibie, "kalau memang dia dilahirkan untuk saya, kamu jungkir balik pun saya yang dapat".
12. Terima kasih untuk diri sendiri Muhammad Rama Sanjaya yang telah berjalan sejauh ini tanpa menyerah, yang diam-diam menahan luka, lelah, dan gelisah namun tetap setia melangkah. Perjalanan ini tidak mudah, tapi

aku bangga karena tidak berhenti di tengah jalan. Semoga pencapaian ini menjadi awal dari langkah yang lebih besar ke depan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, segala kritik dan saran yang membangun akan diterima dengan lapang dada demi perbaikan di masa mendatang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang perlindungan anak, serta menjadi sumbangan pemikiran bagi upaya peningkatan penegakan hukum di Indonesia.

Tulungagung,

Penulis,

(Muhammad Rama Sanjaya)
NIM.21611100050

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Judul Dalam.....	ii
Lembar Persetujuan Pembimbing	iii
Lembar Persetujuan & Pengesahan Ujian Skripsi	iii
Lembar Pengesahan Skripsi	iv
Pernyataan Originalitas	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi.....	x
Abstrak	xii
Abstract	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian.....	15
D. Manfaat Penelitian.....	15
E. Sistematika Penulisan.....	17

BAB II LANDASAN TEORI 19

A. Kepastian Hukum	19
B. Keadilan.....	21
C. Perlindungan Hukum.....	24
D. Konsep Hukum Agraria dan Kepemilikan Tanah	26
E. Konsep Hukum Perdata Tentang Pembatalan Perjanjian	28
F. Konsep Pertanggungjawaban Pidana.....	31

G.	Konsep Perlindungan Pihak Ketiga yang Beritikad Baik.....	35
H.	Penelitian Terdahulu.....	38
BAB III METODE PENELITIAN		
A.	Pendekatan Penelitian.....	41
B.	Fokus Penelitian	42
C.	Sumber dan Jenis Data	42
D.	Teknik Pengumpulan Data.....	43
E.	Teknik Analisis Data	44
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		
A.	Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang Diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan Alas Akta Jual Beli yang Cacat Hukum.....	45
B.	Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Dirugikan, Baik Pemilik Tanah yang Sah Maupun Pihak Ketiga yang Beritikad Baik dalam Transaksi Tanah.....	63
BAB V PENUTUP		
A.	Kesimpulan.....	78
B.	Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA		80

ABSTRAK

Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah merupakan alat bukti yang otentik dan memiliki kekuatan hukum penuh dalam membuktikan kepemilikan seseorang atas sebidang tanah. Namun, keabsahan sertifikat tersebut dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan apabila diketahui bahwa alas hak yang mendasarinya, seperti Akta Jual Beli (AJB), mengandung cacat hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum dari pembatalan SHM oleh pengadilan yang disebabkan oleh AJB yang cacat hukum, serta menelaah dampaknya terhadap para pihak yang terlibat, termasuk pihak ketiga yang beritikad baik. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap regulasi yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta analisis terhadap putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan SHM oleh pengadilan akibat AJB yang cacat hukum mengakibatkan gugurnya hak kepemilikan atas tanah yang bersangkutan, serta berdampak hukum terhadap status kepemilikan dan kepentingan hukum pihak-pihak yang terlibat. Selain itu, penelitian ini juga menegaskan pentingnya perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah secara itikad baik dan tanpa mengetahui adanya cacat dalam alas hak sebelumnya, guna menjamin kepastian dan keadilan dalam sistem pertanahan nasional.

Kata Kunci: Sertifikat Hak Milik, Akta Jual Beli, Cacat Hukum, Pembatalan, Perlindungan Hukum, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

A Certificate of Title (SHM) to land is an authentic instrument of evidence and has full legal force in proving a person's ownership of a plot of land. However, the validity of the certificate can be canceled by a court decision if it is known that the underlying title deed, such as the Sale and Purchase Deed (AJB), contains legal defects. This study aims to examine and analyze the legal consequences of the cancellation of SHM by the court caused by a legally defective AJB, as well as examine the impact on the parties involved, including third parties who are in good faith. This research uses a normative juridical method with a statutory approach and a case approach. Data is obtained through a literature study of relevant regulations, such as Law No. 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles, Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration, as well as analysis of court decisions relating to the cancellation of land certificates. The results show that the cancellation of SHM by the court due to a legally defective AJB results in the loss of ownership rights to the land concerned, and has a legal impact on the ownership status and legal interests of the parties involved. In addition, this research also emphasizes the importance of legal protection for third parties who obtain land rights in good faith and without knowing the defects in the previous title deeds, in order to ensure certainty and justice in the national land system.

Keywords: Certificate of Title, Deed of Sale and Purchase, Legal Defects, Cancellation, Legal Protection, Legal Certainty.