

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG
DITANDATANGANI SECARA MELANGGAR HUKUM
BERDASARKAN HUKUM PERDATA DI INDONESIA**



SKRIPSI

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
“Veteran” Jawa Timur

Diajukan Oleh :

RAMDHAN IMRAN IBRAHIM
NPM. 21071010278

Kepada

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”
JAWA TIMUR**

2025

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG
DITANDATANGANI SECARA MELANGGAR HUKUM
BERDASARKAN HUKUM PERDATA DI INDONESIA**



SKRIPSI

Skrripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
"Veteran" Jawa Timur

Diajukan Oleh :

RAMDHAN IMRAN IBRAHIM
NPM. 21071010278

Kepada

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG
DITANDATANGANI SECARA MELANGGAR HUKUM BERDASARKAN
HUKUM PERDATA DI INDONESIA**

Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
Pada hari, Jumat tanggal 18 Juni 2025

Penyusun


Ramdhan Imran Ibrahim
NPM. 21071010278

**Menyetujui
Dosen Pembimbing**


Miko Aditiya Subarto, S.H., M.H.
NIP. 19910721 202406 1 001

**Mengetahui
Koordinator Program Studi Hukum**


Adhitva Wilva Kartika, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

HALAMAN REVISI

SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG
DITANDATANGANI SECARA MELANGGAR HUKUM BERDASARKAN
HUKUM PERDATA DI INDONESIA**
Penyusun,

Ramdhani Imran Ibrahim

NPM. 21071010278

Skrripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Pada hari, Selasa tanggal 22 Juli 2025

Pembimbing

Dewan Penguji:

Ketua

Miko Aditiya Suharto S.H., M.H.

NIP. 19910721 202406 1 001

Aldira Mara Ditta C.P.S.H., M.H.

NIP. 19880322 201807 2 001

Anggota I

Dessy Maevangsari S.H., LL.M.

NIP. 19911229 202406 2 002

Anggota II

Miko Aditiya Suharto S.H., M.H.

NIP. 19910721 202406 1 001

Mengetahui

Koordinator Program Studi Hukum

Adhitya Widya Kartika S.H., M.H.

NIP. 19990112 202012 2 003

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangasari, M.Si

NIP. 196860116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG
DITANDATANGANI SECARA MELANGGAR HUKUM BERDASARKAN
HUKUM PERDATA DI INDONESIA**
Penyusun,

Ramdhan Imran Ibrahim
NPM. 21071010278

Skripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada hari, Selasa, tanggal 22 Juli 2025

Pembimbing


Miko Aditya Suharto S.H., M.H.
NIP. 19910721-202406 1 001

Dewan Penguji:

Ketua,


Aldira Mara Ditta C.P.S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Anggota I


Dessy Maerangsari S.H., LL.M.
NIP. 19911229 202406 2 002

Anggota II


Miko Aditya Suharto S.H., M.H.
NIP. 19910721 202406 1 001

Mengetahui

Koordinator Program Studi Hukum


Adhitya Widya Kartika S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP. 196800116 199403 2 001

PERNYATAAN ORIGINALITAS

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ramdhan Imran Ibrahim

Tempat, Tanggal : Gresik, 09 Juli 2003

Lahir

NPM : 21071010278

Bidang/Konsentrasi : Perdata

Alamat : Jl. Raya Slempit No.22, Kec. Kedamean Kab. Gresik

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Skripsi dengan judul, "Pertanggungjawaban Pidana kepada Pelaku Penyalahgunaan Teknologi *Deepfake*" dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta Penyusun sendiri, yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat). Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini merupakan hasil jiplakan (plagiat) maka Penyusun bersedia dituntut di Pengadilan dan dicabut gelar (Sarjana Hukum) yang telah diperoleh.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, Juli 2025

Penyusun.



Ramdhan Imran Ibrahim

NPM. 21071010170

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ramdhan Imran Ibrahim
NPM : 21071010278
Program : Sarjana (S1)
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, Juli 2025

Penyusun,



Ramdhan Imran Ibrahim
NPM. 21071010278

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DITANDATANGANI SECARA MELANGGAR HUKUM MENURUT HUKUM PERDATA DI INDONESIA”**. Tujuan disusunnya Skripsi ini yaitu guna memenuhi persyaratan utama dalam menyelesaikan pendidikan pada program S-1 di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Selain itu, Penelitian ini juga bertujuan untuk menambah wawasan pembaca dan penulis khususnya terkait keilmuan dalam Hukum Pertanahan. Proses penyusunan Usulan Penelitian Skripsi ini tentu saja tak lepas dari bantuan beberapa pihak yang telah membantu, memotivasi, serta membimbing penulis. Maka dari itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Dra. Ertien Rining Nawangsari, M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur
3. Ibu Aldira Mara Ditta C.P, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur

5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H, selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur
6. Bapak Miko Aditya Suharto, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan banyak waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan kepada penulis selama penyusunan Skripsi ini
7. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu dan memberikan ilmu selama menempuh pendidikan
8. Bapak/Ibu Tim Penguji Skripsi yang telah memberikan saran dan kritik bagi penulis melalui evaluasi-evaluasi yang diberikan
9. Bapak/Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah menunjang dalam pengurusan administrasi
10. Kedua Orang tua tersayang yakni Bapak Kasnadi dan Ibu Sulistysningsih yang tiada henti memberikan dukungan, motivasi, dan doa yang selalu mengiringi langkah penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan Skripsi ini dengan baik
11. Adik penulis yaitu Rahima Salwa Fauziah Artanti dan Raysa Raya Salma Dewi yang selalu memberikan semangat kepada penulis
12. Miliarni Deida Navydien yang telah memberikan motivasi, *support*, dan semangat kepada penulis, serta selalu mendengarkan keluh kesah penulis dalam pengerjaan Skripsi ini

13. Sahabat penulis yakni Akbar Hamdhani Wahyu Jati Purnawan, dan Muhammad Isa Aljabar yang saling memberikan semangat dan kebersamaan dalam setiap keadaan sejak awal perkuliahan hingga saat ini
14. Kepada teman teman penulis yang ada pada grup whatsapp “SEMPRO” tanpa terkecuali yang telah banyak memberikan dukungan, bantuan, dan semangat kepada penulis
15. Kakak tingkat penulis di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan referensi dan pandangan tentang Skripsi

Kesempurnaan hanya milik Tuhan Yang Maha Esa sehingga penulis menyadari bahwa dalam penelitian ini masih terdapat banyak kesalahan dan kekurangan. Maka dari itu apabila di kemudian hari terdapat kritik maupun saran yang dapat disampaikan kepada penulis, maka penulis menyampaikan bahwa sangat terbuka untuk menerima hal tersebut. Pada akhirnya penulis berharap bahwa Usulan Penelitian Skripsi ini akan memberikan manfaat bagi banyak pihak, khususnya bagi penulis sendiri.

Surabaya, Juli 2025

Penulis

INTISARI

Nama : Ramdhan Imran Ibrahim
NPM : 21071010278
Tempat, Tanggal Lahir : Gresik, 09 Juli 2003
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DITANDATANGANI SECARA MELANGGAR HUKUM MENURUT HUKUM PERDATA DI INDONESIA

ABSTRAK : Akta jual beli tanah merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan hukum sebagai dasar peralihan hak atas tanah, selama memenuhi syarat formil dan materiil sesuai ketentuan perundang-undangan. Namun dalam praktiknya, tidak jarang akta jual beli tanah dibuat secara melanggar hukum, seperti tanpa adanya kesepakatan dari pemilik yang sah atau bahkan dengan menggunakan tanda tangan palsu. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data diperoleh melalui studi kepustakaan yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum dapat dianggap cacat hukum, baik dari segi syarat subjektif (kesepakatan para pihak) maupun objektif (sebab yang halal) sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan; sedangkan pelanggaran syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum. Penyelesaian hukum terhadap permasalahan ini dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Jalur litigasi ditempuh melalui gugatan perdata di pengadilan, sedangkan jalur non litigasi dapat melibatkan mediasi atau konsiliasi yang difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga lainnya.

Kata Kunci : Akta Jual Beli Tanah, Melanggar Hukum, Penyelesaian Sengketa

ABSTRACT : *A land sale and purchase deed is a written evidence that has legal force as a basis for the transfer of land rights, as long as it meets the formal and material requirements in accordance with the provisions of the law. However, in practice, it is not uncommon for land sale and purchase deeds to be made unlawfully, such as without the consent of the legitimate owner or even using a fake signature. This study aims to analyze the legal consequences of land sale and purchase deeds made unlawfully and the legal remedies that can be taken by the injured party. This study uses a normative legal method with a statutory approach and a conceptual approach. Data were obtained through a literature study that was analyzed qualitatively. The results of the study indicate that a land sale and purchase agreement made unlawfully can be considered legally flawed, both in terms of subjective requirements (agreement of the parties) and objective requirements (legitimate reasons) as regulated in Article 1320 of the Civil Code. If subjective requirements are not met, the agreement can be canceled; while violation of objective requirements causes the agreement to be null and void. Legal resolution of this problem can be done through litigation or non-litigation. The litigation path is taken through a civil lawsuit in court, while the non-litigation path can be through mediation or conciliation facilitated by the National Land Agency (BPN) or other institutions.*

Keywords: Land Sale and Purchase Deed, Unlawful Acts, Dispute Resolution

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN ORIGINALITAS.....	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Keaslian Penelitian	9

1.6 Metode Penelitian	12
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian Hukum	12
1.6.2 Pendekatan	13
1.6.3 Bahan Hukum	14
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	16
1.6.5 Analisis Bahan Hukum	16
1.6.6 Sistematika Penulisan	17
1.7 Tinjauan Pustaka	18
1.7.1 Akibat Hukum.....	18
1.7.1.1 Pengertian Akibat Hukum	18
1.7.1.2 Sebab-Sebab Lahirnya Akibat Hukum	20
1.7.2 Perbuatan Melanggar Hukum	21
1.7.2.1 Pengertian Perbuatan Melanggar Hukum.....	21
1.7.2.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melanggar Hukum	23
1.7.3 Tinjauan Umum Tentang Akta	26
1.7.3.1 Pengertian Akta	26
1.7.3.2 Macam-Macam Akta	27
1.7.4 Peralihan Hak Atas Tanah	30
1.7.4.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	30
1.7.4.2 Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah.....	31

BAB II AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DITANDATANGANI SECARA MELANGGAR HUKUM	34
2.1 Analisis Perbuatan Melanggar Hukum Pada Akta Jual Beli Tanah Yang Ditandatangani Secara Tidak Sah.....	34
2.2 Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Ditandatangani Secara Melanggar Hukum.....	46
BAB III UPAYA YANG DAPAT DITEMPUH BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN AKIBAT ADANYA AKTA JUAL BELI TANAH YANG DITANDATANGANI SECARA MELANGGAR HUKUM	63
3.1 Upaya Yang Dapat Ditempuh Pihak Yang Dirugikan Akibat Adanya Akta Jual Beli Tanah Yang Ditandatangani Secara Melanggar Hukum Melalui Jalur Litigasi.....	63
3.2 Upaya Yang Dapat Ditempuh Pihak Yang Dirugikan Akibat Adanya Akta Jual Beli Tanah Yang Ditandatangani Secara Melanggar Hukum Melalui Jalur Non Litigasi	74
BAB IV PENUTUP	82
4.1 Kesimpulan.....	82
4.2 Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN.....	92

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Keaslian Penelitian.....	11
-----------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Hasil English Proficiency Test	92
Lampiran 2 : Transkrip.....	93
Lampiran 3 : Persetujuan Ujian Skripsi Oleh Dosen Pembimbing.....	94
Lampiran 4 : Surat Penugasan Dosen Pembimbing.....	95
Lampiran 5 : Kartu Bimbingan Skripsi.....	96
Lampiran 6 : Formulir Pengajuan Judul Skripsi	98
Lampiran 7 : Bukti Pembayaran UKT	99
Lampiran 8 : Bukti KRS.....	100
Lampiran 9 : Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM.....	101
Lampiran 10 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi.....	102
Lampiran 11 : Surat Keterangan Hasil Uji Skripsi.....	103
Lampiran 12 : Hasil Uji Turnitin Skripsi	104
Lampiran 13 : Hasil Uji Turnitin Artikel Jurnal	105
Lampiran 14 : <i>Letter of Acceptence (LoA)</i> Artikel Jurnal.....	106
Lampiran 15 : Lembar Revisi.....	107