

PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK TANAH ATAS PEMBATALAN

AKTA JUAL BELI OLEH PENGADILAN

(Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bil, Pengadilan Negeri Bangil)



SKRIPSI

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Diajukan Oleh:

AKBAR FIRMAN SYAH

21071010055

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

2025

HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

**Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Atas Pembatalan Akta Jual Beli Oleh
Pengadilan**

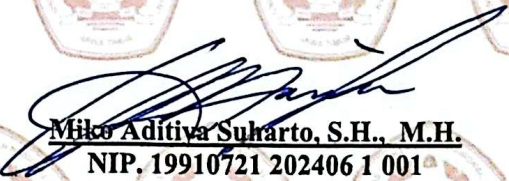
(Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/Pn Bil, Pengadilan Negeri Bangil)

Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,
Pada hari Senin....., tanggal 15 September 2025

Penyusun,

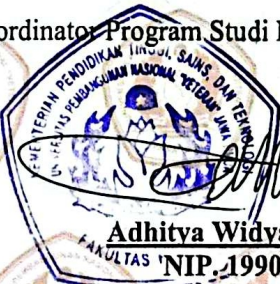

Akbar Firman Syah
NPM. 21071010055

Menyetujui
Dosen Pembimbing


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

Mengetahui

Koordinator Program Studi Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur



Adhitva Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 199001122020122003

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Atas Pembatalan Akta Jual Beli Oleh
Pengadilan**

(Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bil, Pengadilan Negeri Bangil)

Penyusun,

Akbar Firman Syah
NPM 21071010055

Penelitian Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas
Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,

Pada hari Rabu, tanggal 17 September 2025

Pembimbing

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

Tim Penguji

Eka Nanda Ravizki, S.H., LL.M.
NIP. 19931218 202406 1 002

Abdullah Fikri, S.H.I., M.H.I.
NIP. 19880819 202012 1 006

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

Mengetahui

Koordinator Program Studi Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur

Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 199001122020122003

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP. 19680116 1994032001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Atas Pembatalan Akta Jual Beli Oleh
Pengadilan
(Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bil, Pengadilan Negeri Bangil)**

Penyusun,

Akbar Fikman Syah
NPM 21071010055

Penelitian Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
Pada hari *Rabu*..., tanggal *17 September 2025*

Pembimbing

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

Tim Penguji

1.

Eka Nanda Ravizki, S.H., LL.M.
NIP. 19931218 202406 1 002

2.

Abdullah Fikri, S.H.I., M.H.I.
NIP. 19880319 202012 1 006

3.

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

Mengetahui

Koordinator Program Studi Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur

Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 199001122020122003

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP. 19680116 1994032001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Akbar Firman Syah

NPM : 21071010055

Program : Sarjana (S-1)

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.

Saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila di kemudian hari ditemukan indifikasi 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, 15 September 2025

Yang membuat pernyataan



Akbar Firman Syah

NPM. 21071010055

PERNYATAAN ORIGINALITAS

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Akbar Firman Syah
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 7 Maret 2002
NPM : 21071010055
Bidang/Konsentrasi : Perdata
Alamat : Tuwowo Rejo 8/22, Surabaya

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Skripsi dengan judul, Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Atas Pembatalan Akta Jual Beli Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bil, Pengadilan Negeri Bangil) dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana 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, 15 September 2025

Penyusun,



Akbar Firman Syah

NPM. 21071010055

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan Syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan hidayah Nya, akhirnya Penulis dapat menyelesaikan Usulan skripsi ini dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH ATAS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI OLEH PENGADILAN (Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bil, Pengadilan Negeri Bangil)**. Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh sebuah gelar sarjana hukum pada program studi strata satu (S-1) Jurusan Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Dengan disusunnya skripsi ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi penulis dan pembaca mengenai permasalahan yang berkaitan dengan bidang keilmuan.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dukungan, motivasi, dan doa dari berbagai pihak, skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu, mendukung, memotivasi dan mendoakan penulis dalam Usulan skripsi ini. Adapun pihak-pihak tersebut antara lain:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karuniaNya, kesehatan dan kelancaran selama penulis menyusun penelitian ini yang berbentuk Skripsi;
2. Keluarga yang tersayang dan tercinta atas segala arahan, nasihat, serta dukungan doa baik sebelum, sesaat dan sesudah menjalani penyusunan skripsi ini;

3. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
4. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Aldira Mara Ditta C.P. S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran Jawa Timur;
6. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
7. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
8. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Dosen Wali penulis yang telah memberikan arahan dan saran terkait persiapan skripsi;
9. Yth Bapak Miko Aditiya, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
10. Bapak dan ibu Dosen Fakultas Hukum UPN ”Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama menempuh Pendidikan ini
11. Aulia Rahmah Dwiyaniti yang telah menemani proses perkuliahan saya hingga akhir.
12. Serta tanpa mengurangi rasa hormat dan terima kasih saya kepada Seluruh teman teman saya yang tidak saya sebutkan satu persatu

Dengan demikian Skripsi ini dapat dipahami bagi siapapun yang membacanya, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna maka dari itu penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan kata yang kurang berkenan dan mohon kritik serta saran yang membangun untuk kemajuan bidang Pendidikan dan peneliti

Surabaya,.....2025

Penulis

INTISARI

Nama : Akbar Firman Syah
NPM : 21071010055
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 7 Maret 2002
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Atas Pembatalan Akta Jual Beli Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bil, Pengadilan Negeri Bangil)

Abstrak :

Sengketa tanah di Indonesia sering menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama ketika Akta Jual Beli (AJB) dibatalkan oleh pengadilan sehingga merugikan pembeli beritikad baik. Penelitian ini mengkaji *ratio decidendi* hakim dalam Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bangil yang membatalkan AJB No. 15/2016 serta bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah ditinjau dari asas kepastian hukum. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual, dengan landasan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo serta Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945. Hasil penelitian menunjukkan pembatalan AJB karena keterlambatan balik nama dianggap tidak memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga jual beli dianggap tidak pernah terjadi dan hak tanah kembali ke penjual. Kesimpulannya, percepatan pendaftaran tanah serta pertimbangan hakim yang menyeimbangkan aspek prosedural dan kepastian hukum substantif sangat diperlukan.

Kata Kunci : Perlindungan hukum, akta jual beli, kepastian hukum, sengketa tanah.

Abstract :

Land disputes in Indonesia often create legal uncertainty, especially when a Sale and Purchase Deed (AJB) is annulled by the court, causing losses to good faith buyers. This study examines the judges' ratio decidendi in Decision Number 31/Pdt.G/2024/PN Bangil, which annulled AJB No. 15/2016, and explores the legal protection for landowners from the perspective of legal certainty. The research applies a normative juridical method with statutory, case, and conceptual approaches, based on Satjipto Rahardjo's legal protection theory and Article 28D paragraph (1) of the 1945 Constitution. The findings show that the AJB was annulled due to delayed registration, deemed inconsistent with Article 1320 of the Civil Code, resulting in the sale being considered void and ownership returning to the seller. The study concludes that immediate land registration and balanced judicial consideration between procedural aspects and substantive legal certainty are essential.

Keyword: Legal protection, sale and purchase deed, legal certainty, land disputes.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	v
PERNYATAAN ORIGINALITAS.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Masalah.....	6
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Keaslian Penelitian.....	8
1.6. Metode Penelitian	9
1.6.1. Jenis dan Sifat Penelitian.....	9

1.6.2. Pendekatan Penelitian	11
1.6.3. Bahan Hukum.....	12
1.6.4. Bahan Hukum Primer.....	13
1.6.5. Bahan Hukum Sekunder.....	14
1.6.6. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	14
1.6.7. Analisa Bahan Hukum	15
1.6.8. Sistematika Penulisan.....	16
1.7. Tinjauan Pustaka	17
1.7.1. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	17
1.7.2. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah	19
1.7.4. Tinjauan Umum Sita Persamaan	28
1.7.5. Tinjauan Umum Perbuatan Melanggar Hukum	32
BAB II <i>RATIO DECIDENDI</i> MAJELIS HAKIM DALAM MEMUTUSKAN UNTUK MEMBATALKAN AKTA JUAL-BELI ATAS TANAH PADA PUTUSAN NOMOR 31/PDT.G/2024/PN BANGIL	37
2.1. <i>Ratio Decidendi</i> Majelis Hakim Dalam Memutuskan Untuk Membatalkan Akta Jual-Beli Atas Tanah Pada Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bangil	37
2.2. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli	62
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH YANG AKTA JUAL BELINYA DIBATALKAN OLEH MAJELIS HAKIM DITINJAU DARI ASAS KEPASTIAN HUKUM.....	69

3.1. Asas Kepastian Hukum Terhadap <i>Ratio decidendi</i> Dari Pertimbangan Hakim Dalam Membatalkan Akta Jual Beli	69
3.2. Mekanisme Perlindungan Hukum yang Diberikan Kepada Pemilik Tanah yang Mengalami Kerugian Akibat Pembatalan Akta Jual Beli	84
BAB IV PENUTUP	98
4.1. Kesimpulan	98
4.2. Saran	99
DAFTAR PUSTAKA	100
LAMPIRAN.....	109

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Keaslian Penelitian.....	9
-----------------------------------	---

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Sertifikat English Proficiency Test (EPT)	109
Lampiran 2. Transkrip Nilai.....	110
Lampiran 3. Halaman Pesetujuan Ujian Skripsi	111
Lampiran 4. Surat Penugasan Dosen Pembimbing	112
Lampiran 5. Kartu Bimbingan	113
Lampiran 6. Formulir Pengajuan Judul.....	115
Lampiran 7. Bukti Pembayaran UKT	116
Lampiran 8. Kartu Rencana Studi	117
Lampiran 9. Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM	118
Lampiran 10. Bukti Penyerahan Proposal Skripsi	119
Lampiran 11. Surat Keterangan Hasil Plagiarisme Skripsi	120
Lampiran 12. Hasil Turnitin Artikel Jurnal	122
Lampiran 13. LOA Artikel Jurnal	124
Lampiran 14. Daftar Ujian Lisan	126
Lampiran 15. Sertifikat Library Class	127
Lampiran 16. Lembar Revisi Penguji 1	128
Lampiran 17. Lembar Revisi Penguji 2	129
Lampiran 18. Lembar Revisi Penguji 3	130