

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA TANAH
AKIBAT AKTA NOTARIS YANG BATAL DEMI
HUKUM**

SKRIPSI



Oleh :

ADINDA SHOFI PUTRI NUGRAHA
NPM : 22300126

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA TANAH
AKIBAT AKTA NOTARIS YANG BATAL DEMI
HUKUM**

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM
SARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA
SURABAYA



OLEH :
ADINDA SHOFI PUTRI NUGRAHA
NPM : 22300126

SURABAYA, 8 OKTOBER 2025

MENGESAHKAN,

DEKAN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Edi', written over a horizontal line.

Dr. Edi krisharyanto, S.H., M.H., CPM., Adv.

PEMBIMBING

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Shanti', written over a horizontal line.

Shanti Wulandari, S.H., M.Kn., CCD

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA TANAH
AKIBAT AKTA NOTARIS YANG BATAL DEMI
HUKUM**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH :

ADINDA SHOFI PUTRI NUGRAHA

NPM 22300126

TELAH DIPERTAHANKAN

DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 22 DESEMBER 2025

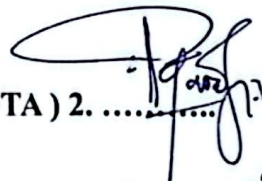
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

. Dr. Fani Martiawan, S.H.,M.H.,CCD.,CMC.,CLA.(KETUA) 1



Dr. Desy Nurkristia Tejawati, S.H.,M.H.,M.Kn.(ANGGOTA) 2.



Shanti Wulandari, S.H., M.Kn., CCD

(ANGGOTA) 3.



KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis haturkan kehadiran Allah SWT karena berkat Rahmat dan hidayah-Nya lah saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA TANAH AKIBAT AKTA NOTARIS YANG BATAL DEMI HUKUM ”**.

Skripsi ini dibuat untuk syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya. Selain itu, skripsi ini juga dibuat sebagai salah satu wujud implementasi dari ilmu yang di dapatkan selama masa perkuliahan di Program Studi Hukum di Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Dengan selesainya skripsi ini, bukanlah menjadi sebuah akhir, melainkan suatu awal yang baru untuk memulai petualangan hidup yang baru. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terlaksana tanpa dukungan, bimbingan, dan motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada :


1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. Dr. Ir. Rr. Nugrahni Susantinah Wisnujati, M.Si., yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Bapak Dr. Edi Krisharyanto, S.H., M.H., CPM., Adv., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, yang telah memberikan dukungan dan fasilitas selama penulis menempuh pendidikan.
3. Ibu Shanti Wulandari, S.H., M.Kn., CCD., selaku Kepala Program Studi sekaligus dosen pembimbing yang telah memberikan bantuan selama proses perkuliahan dan arahan dalam penyusunan skripsi ini. Sebuah kehormatan bagi penulis telah dibimbing oleh sosok yang tidak hanya kompeten, tetapi juga luar biasa sabar. Setiap kritik membangun dan arahan yang diberikan bukan hanya membentuk penelitian ini menjadi sempurna, tetapi juga membuat penulis menjadi pribadi akademisi yang lebih matang . Terima

kasih dan semoga segala kebaikan, kesabaran , dan ketulusan Ibu Shanti dalam berbagi ilmu mendapat balasan Istimewa dari Tuhan Yang Maha Esa.

4. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu dan membimbing dengan baik selama masa perkuliahan penulis di Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
5. Ayah Priya Sapta Nugraha S.E , terimakasih senantiasa berjuang untuk mengukUPI kehidupan penulis, memberikan dukungan dan semangat serta mengajarkan kebaikan dalam hidup penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan Pendidikan sampai sarjana. Sehat selalu dan Panjang umur ayah. Ayah harus selalu ada di setia perjuangan dan pencapaian hidup penulis.
6. Mama , pintu surgaku, Titik Tri Wahyuni , yang selalu menjadi penyemangat penulis dan menjadi sandaran terkuat dari hantaman kerasnya dunia luar. Yang tidak henti-hentinya memberikan doa untuk kelancaran apapun yang sedang penulis usahakan, doanya senantiasa mengiringi Langkah demi Langkah penulis dalam mencapai keinginan. Terimakasih atas segala doa dan motivasi yang luarbiasa , terimakasih untuk segala perjuangan agar penulis bisa mendapatkan gelar sarjana. Berkat doa dan dukungannya penulis mampu berada dititik ini. Sehat selalu dan Panjang umur Mama. Mama harus selalu mendampingi dan hadir dalam setiap perjuangan dan pencapaian penulis.

7. Rekan-rekan penulis semasa kuliah yang juga memberikan bantuan semasa perkuliahan hingga Menyusun skripsi ini, terutama untuk Sellsavira Adella Tari, Idelia Syahlah Pramata, Melanis Eka Pratiwi, Mahqumida Tyas , Dhiah Ayu A, Martha Inka , Winda Riska yang saya sayangi dan selalu ada untuk penulis sayangi dalam Menyusun skripsi ini. Terimakasih karena dukungan kalian juga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
8. Dan terakhir, penulis mengucapkan terimakasih untuk diri sendiri, karena bisa sampai sejauh ini dan menyelesaikan skripsi ini , dan selalu mengingat kata dari Dr Fani Martiawan, S.H.,M.H.,CCD.,CMC.,CLA."skripsi yang baik itu bukan yang sempurna, tapi skripsi yang baik itu yang selesai".

Hormat Kami



Adinda Shofi Putri N

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Adinda Shofi Putri Nugraha
Npm : 22300126
Program studi : Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang telah saya buat dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI, BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA TANAH AKIBAT AKTA NOTARIS YANG BATAL DEMI HUKUM”**, adalah asli (orisinil) atau tidak plagiat (menjiplak) dan belum pernah diterbitkan/dipublikasikan dimanapun dan dalam bentuk apapun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun juga. Apabila di kemudian hari ternyata saya memberikan keterangan palsu atau ada pihak lain yang mengklaim bahwa skripsi yang telah saya buat adalah hasil karya milik seseorang atau badan tertentu, maka saya bersedia diproses baik secara pidana atau perdata.

Dibuat di : Surabaya

Pada tanggal: 10 Desember 2025

Yang menyatakan



Adinda Shofi Putri Nugraha

ABSTRAK

Penelitian ini disusun dengan tujuan untuk menganalisis bentuk dan ruang lingkup perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam sengketa tanah yang timbul akibat akta notaris yang dinyatakan batal demi hukum. Fokus penelitian diarahkan pada upaya hukum yang dapat memberikan jaminan keadilan dan kepastian hukum bagi pembeli yang telah melakukan transaksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan namun dirugikan karena cacat hukum pada akta notaris. Selain itu, penelitian ini bertujuan mengkaji akibat hukum pembatalan akta notaris terhadap kedudukan para pihak dalam sengketa tanah.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*). Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum perdata, hukum agraria, dan jabatan notaris, serta bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, jurnal ilmiah, dan putusan pengadilan yang relevan. Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan penalaran hukum untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembeli yang beritikad baik pada prinsipnya tetap memperoleh perlindungan hukum meskipun akta notaris yang menjadi dasar peralihan hak dinyatakan batal demi hukum, sepanjang pembeli dapat membuktikan adanya itikad baik dan kehati-hatian dalam transaksi. Perlindungan tersebut dapat diwujudkan melalui mekanisme ganti rugi, pemulihan hak, maupun pertanggungjawaban hukum notaris dan pihak yang merugikan. Dengan demikian, penelitian ini menegaskan pentingnya keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik dalam praktik transaksi jual beli tanah.

Kata kunci: perlindungan hukum, pembeli beritikad baik, akta notaris, batal demi hukum, sengketa tanah.

ABSTRACT

This research aims to examine the legal protection afforded to good faith purchasers in land disputes arising from notarial deeds that are declared null and void by law. The study focuses on identifying legal remedies that ensure justice and legal certainty for purchasers who have conducted land transactions in compliance with applicable regulations but subsequently suffer losses due to defects in notarial deeds. In addition, this research analyzes the legal consequences of the annulment of notarial deeds on the legal position of the disputing parties.

The research employs a normative legal research method using a statutory approach. The legal materials consist of primary legal sources in the form of laws and regulations related to civil law, agrarian law, and notarial law, as well as secondary legal materials such as legal literature, scholarly journals, and relevant court decisions. The collected legal materials are analyzed qualitatively through legal interpretation and reasoning to address the formulated legal issues.

The findings indicate that good faith purchasers are, in principle, entitled to legal protection even when the notarial deed underlying the transfer of land rights is declared null and void, provided that the purchaser can demonstrate good faith and due diligence in the transaction. Such protection may be realized through compensation claims, restoration of rights, or legal liability imposed on the notary or other responsible parties. Therefore, this research emphasizes the need to balance legal certainty, justice, and protection for good faith purchasers within land sale and purchase practices.

Keywords: *legal protection, good faith purchaser, notarial deed, null and void, land dispute.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vii
ABSTRAK	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Kerangka Konseptual	7
1.6 Metode Penelitian.....	15
1.7 Pertanggungjawaban Sistematis	17
BAB II TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH	19
2.1 Pengertian dan Asas dalam transaksi jual beli tanah.....	19
2.2 Pengertian dan Kriteria pembeli beritikad baik	24
2.3 Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Tanah dan Relevansi Asas Itikad Baik dalam Pemenuhan Syarat Perjanjian Jual Beli Tanah	28
2.4 Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah	32
2.5 Tujuan Perlindungan Hukum Menurut Prof. Moch. Isnaeni.....	36
BAB III AKIBAT HUKUM BATALNYA AKTA NOTARIS TERHADAP PARA PIHAK YANG BERSENGKETA.....	39
3.1 Pengertian Akta Notaris dan Para Pihak	39

3.2	Akibat Hukum Batalnya Akta Notaris terhadap Para Pihak	42
3.2.1	Akibat terhadap Pihak Penjual	42
3.2.2	Akibat terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik.....	45
3.3.3	Akibat terhadap Notaris.....	48
3.3	Dasar Yuridis Akta Notaris Batal Demi Hukum	53
3.4	Upaya Penyelesaian bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Tanah Akibat Akta Notaris yang Batal Demi Hukum	56
3.4.1	Upaya Penyelesaian secara Perdata	57
3.4.2	Upaya Penyelesaian secara Administratif	58
BAB IV	PENUTUP	60
4.1	Kesimpulan	60
4.2	Saran.....	61
DAFTAR BACAAN		62