

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK
AKTA JUAL BELI TANAH ATAS SERTIPIKAT
TANAH YANG BELUM DIBALIKNAMA DAN
SEDANG DIKUASAI PIHAK KETIGA**

SKRIPSI



OLEH:

NADIA MEGA RISTITA
NPM : 22300058

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA

FAKULTAS HUKUM

2025

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK
AKTA JUAL BELI TANAH ATAS SERTIPIKAT
TANAH YANG BELUM DIBALIKNAMA DAN
SEDANG DIKUASAI PIHAK KETIGA**

SKRIPSI

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



OLEH:

NADIA MEGA RISTITA
NPM : 22300058

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

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK
AKTA JUAL BELI TANAH ATAS SERTIPIKAT
TANAH YANG BELUM DIBALIKNAMA DAN
SEDANG DIKUASAI PIHAK KETIGA**


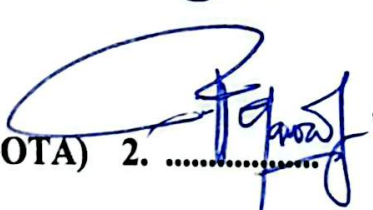

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN:

OLEH:

**NADIA MEGA RISTITA
NPM : 22300058**

**TELAH DIPERTAHANKAN
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 06 NOVEMBER
2025
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN**

SUSUNAN DEWAN PENGUJI,

1. Shanti Wulandari, S.H., M.Kn., CMC (KETUA) 1. 
2. Dr. Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn (ANGGOTA) 2. 
3. Dr. H. Fani Martiawan, S.H., M.H. (ANGGOTA) 3. 
CCD., CMC., CLA.

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK
AKTA JUAL BELI TANAH ATAS SERTIPIKAT
TANAH YANG BELUM DIBALIKNAMA DAN
SEDANG DIKUASAI PIHAK KETIGA**

SKRIPSI

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI
ILMU HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



OLEH:

NADIA MEGA RISTITA
NPM : 22300058

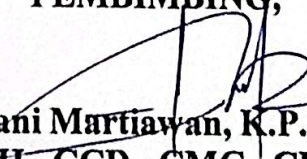
**SURABAYA, 06 NOVEMBER 2025
MENGESAHKAN,**

DEKAN,



**Dr. Edi Krisharyanto, S.H., M.H.
CPM., Adv.**

PEMBIMBING,



**Dr. H. Fani Martiawan, K.P., S.H.,
M.H., CCD., CMC., CLA.**

MOTTO

**“hanya mayat yang berhenti belajar dan bertumbuh, jadi jika
Anda tidak ingin menjadi mayat yang berjalan, maka Anda
harus bertumbuh”.**

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kami panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul “**Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Akta Jual Beli Tanah atas Sertipikat Tanah yang Belum Dibaliknama dan Sedang Dikuasai Pihak Ketiga**” dapat terselesaikan dengan baik.

Berkenaan dengan penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, motivasi dan semangat, serta inspirasi kepada:

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. Dr. Ir. Rr. Nugrahini Susantinah Wisnujati, M.Si. yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Vivitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Dr. Edi Krisharyanto, S.H, M.H, CPM., Adv. yang telah memberikan dukungan fasilitas sehingga proses pembelajaran selama selama perkuliahan dapat berjalan dengan baik.
3. Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Shanti Wulandari, S.H., M.Kn., CMC yang telah memberikan kemudahan serta bantuan selama penyusunan skripsi ini.
4. Dosen Wali saya, Dr. Raden Besse Kartoningrat, S.H., M.H., yang telah memberikan dukungan dan mempermudah krs hingga penyusunan skripsi ini saya buat.
5. Dosen Pembimbing saya, Dr. H. Fani Martiawan Kumara Putra, S.H., M.H., CCD., CMC., CLA. Yang telah memberikan ilmu, arahan, dan dukungan yang berharga selama penyusunan skripsi ini.
6. Orang tua & Keluarga Besar tercinta, yang telah memberikan dukungan serta doa yang luar biasa sehingga keberhasilan saya dalam menyusun skripsi ini.
7. Teman – teman atau para sahabat yang selalu memberi semangat dan inspirasi kepada saya. Sehingga dalam penyusunan skripsi bsersama

teman atau sahabat menjadi motivasi bagi saya dalam penyusunan skripsi ini.

8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
9. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.

Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat bagi lingkungan kampus dan terkhusus bagi penulis pribadi.

Hormat Kami,



NADIA MEGA RISTITA

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Nadia Mega Ristita
NPM 22300058
Alamat : Jl. Sulung Sambongan No. 14 Surabaya
No. Telp (HP) : 082196652974

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Akta Jual Beli Tanah atas Sertipikat Tanah yang Belum Dibaliknama dan Sedang dikuasai Pihak Ketiga”** adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya dalam skripsi tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi dilingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 06 November 2025

Yang menyatakan,



Nadia Mega Ristita

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu objek yang diatur dalam Hukum Agraria, yang penguasaannya dibuktikan melalui sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan sesuai Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah terkait. Perubahan nama hak atas tanah pada sertifikat setelah peralihan hak merupakan syarat wajib untuk memungkinkan pembeli menikmati haknya secara penuh. Namun, dalam praktik banyak transaksi jual beli tanah selesai saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tanpa dilanjutkan dengan proses balik nama sertifikat segera, sehingga pembeli berada dalam bahaya karena status haknya belum tercatat. Sertifikat yang masih dimiliki oleh penjual bisa digunakan untuk tindakan hukum tertentu yang merugikan pembeli. Sengketa tanah sering terjadi dan tidak semua sertifikat menjamin perlindungan hukum penuh bagi pemiliknya. Pembeli beritikad baik yang menghadapi penahanan sertifikat oleh pihak lain atas dasar utang-piutang memerlukan perlindungan hukum, begitu juga kreditor yang menahan sertifikat tersebut. Penelitian ini bertujuan menganalisis kekuatan mengikat AJB terhadap sertifikat yang belum balik nama dan perlindungan hukum pemilik AJB ketika sertifikat ditahan pihak lain berdasarkan hubungan hukum sebelumnya. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan metode pengumpulan data sekunder dan analisa deduktif. Hasilnya menunjukkan bahwa AJB memiliki kekuatan mengikat secara hukum antara para pihak, namun kepemilikan yang diakui negara tercapai setelah proses balik nama sertifikat selesai. Perlindungan hukum terhadap pemilik AJB meliputi mekanisme preventif melalui pendaftaran tanah dan mekanisme represif melalui proses hukum dalam kasus penahanan sertifikat yang tidak sah. Disarankan agar proses balik nama dipercepat demi kepastian hukum dan perlindungan para pihak yang beritikad baik.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Akta Jual Beli, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

Land is one of the objects regulated under Agrarian Law, whose ownership is proven by certificates issued by the Land Office in accordance with the relevant Laws and Government Regulations. The change of the name of land rights on the certificate after the transfer of rights is a mandatory condition to enable the buyer to fully enjoy those rights. However, in practice, many land sale transactions are completed upon signing the Sale and Purchase Deed (AJB) without promptly continuing the certificate transfer process, putting the buyer at risk since their rights are not yet recorded. Certificates still held by the seller may be used for certain legal actions detrimental to the buyer. Land disputes frequently occur, and not all certificates guarantee full legal protection for their owners. Buyers in good faith facing the seizure of certificates by other parties based on debt agreements require legal protection, as do creditors holding such certificates. This study aims to analyze the binding power of the AJB on certificates not yet transferred and the legal protection for AJB holders when certificates are seized by other parties based on prior legal relationships. The research employs a normative legal approach using secondary data collection and deductive analysis. The results show that the AJB legally binds the parties involved, but ownership recognized by the state is achieved only after the certificate transfer process is complete. Legal protection for AJB holders includes preventive mechanisms through land registration and repressive mechanisms via legal proceedings in cases of unlawful certificate seizure. It is recommended to expedite the transfer process to ensure legal certainty and protection for parties acting in good faith.

Keywords: *Land rights, Sale and Purchase Deed, Legal protection*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang dan Rumusan Masalah	1-5
B. Tujuan Penelitian	6
C. Manfaat Penelitian	6
D. Tinjauan Pustaka	6
E. Metode Penelitian	12
F. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	14

**BAB II KEKUATAN MENGIKAT AKTA JUAL BELI TANAH
TERHADAP SERTIPIKAT TANAH YANG BELUM
DILAKUKAN BALIK NAMA**

- A. Kekuatan Mengikat Akta Jual Beli Tanah..... 16
- B. Keabsahan peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum
di Indonesia 26

**BAB III PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK AKTA JUAL BELI
TANAH KETIKA SERTIPIKAT TANAH DILAKUKAN
PENAHANAN OLEH PIHAK LAIN ATAS DASAR
HUBUNGAN HUKUM DENGAN PEMILIK SEBELUMNYA**

- A. Kekuaatan mengikat hubungan hukum yang lahir terlebih
dahulu daripada Akta Jual Beli Tanah..... 37
- B. Mekanisme penegakan hukum terhadap penahan
Sertipikat Tanah yang sudah dilakukan Akta Jual Beli
kepada pihak lain..... 47

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan 50
- B. Saran 51

DAFTAR BACAAN