

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI
SERTIPIKAT HAK MILIK PADA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN ROKAN HULU**

SKRIPSI

*Diajukan untuk syarat melengkapi tugas dan memenuhi syarat
untuk mencapai gelar sarjana hukum*



OLEH:

MUHAMMAD ALDI

NIM : 2235092

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM**

2026

HALAMAN PENGESAHAN

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI
SERTIPIKAT HAK MILIK PADA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN ROKAN HULU**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Paser Pengaraian

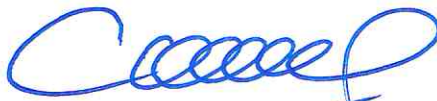
Penyusun:

MUHAMMAD ALDI

NIM : 2235092

Pembimbing 1

Pembimbing 2



Rizki Anla Pater, SH., M.Kn
NIDN. 1023039201



Marfuah, SH., MH.
NUPTK. 1437775676230202

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM
TAHUN 2026**

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan tim penguji pada
Hari, Kamis 26 Februari 2026

Tim penguji:

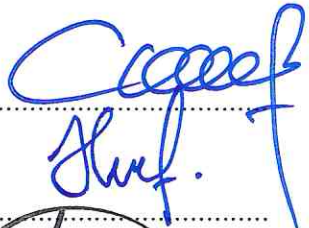
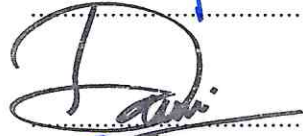
Ketua : Rizki Anla Pater, SH., M.Kn

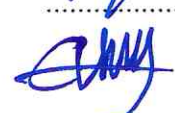
Sekretaris : Marfuah, SH., MH

Anggota 1 : Dhani Kurniawansyah, SH., M.Kn

Anggota 2 : Zulkifli, S.H., M.H., C.L.A

Anggota 3 : Siti Rahma, SH., MH


.....

.....

.....

.....

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Pasir Pengaraian



Rise Karmilia, S.H., M.Hum., Ph.D
NIDN. 1004068502

PERNYATAAN ORISINALITAS

Nama : Muhammad Aldi

NIM : 2235092

Bidang minat : Hukum Perdata

Judul : Implikasi Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu

Menyatakan dengan ini sebenarnya bahwa penelitian yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan penelitian lain. Demikian pernyataan ini dibuat tanpa ada paksaan dari pihak manapun, apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh pimpinan fakultas.

Pasir Pengaraian, 26 Februari 2026

Yang menyatakan,


MUHAMMAD ALDI
NIM : 2235092

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kehadirat Allah Yang Maha Esa mengingat dengan kemurahan, keanggunan, dan taufik serta petunjuk-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya. Penulis berharap dan percaya bahwa skripsi ini dapat bermanfaat untuk menambah pemahaman dan informasi bagi kita semua. Namun, Penulis juga sangat menyadari bahwa dalam menyelesaikan skripsi ini terdapat kelemahan dan penulis mengharapkan analisis, ide, dan gagasan untuk pengembangan dikemudian hari.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah mendukung penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

1. Bapak Dr. Hardianto, M.Pd selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu di Universitas Pasir Pengaraian.
2. Ibu Rise Karmilia, SH., M.Hum., Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan kesempatan menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.
3. Bapak Almadison, SH., MH., CPLC., CPCLE selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian yang telah mendidik dan memberikan nasihat.
4. Bapak Rizki Anla Pater, SH., M.Kn selaku dosen pembimbing I yang telah bersusah payah membimbing penulis dengan mencurahkan perhatian, memberi arahan, serta saran yang terbaik dalam mengkoreksi proposal skripsi penulis.
5. Ibu Marfuah, SH., MH. selaku dosen pembimbing II yang telah bersusah

payah membimbing penulis dengan memberikan saran dalam mengkoreksi penulisan proposal skripsi ini dari awal hingga akhir.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang luar biasa berharga kepada penulis.
7. Karyawan dan karyawan Bagian Keuangan, Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian, Tata Usaha, Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian yang memberikan pelayanan dan kemudahan dalam urusan administrasi selama masa studi.
8. Terkhusus penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan setinggi-tingginya kepada kedua orang tua tercinta terkasih, Ayahanda **Asri** dan Ibunda **Sri Wahyuni**, yang telah memberikan doa, kasih sayang, dukungan moral maupun material, serta motivasi yang tiada henti kepada penulis selama menempuh pendidikan. Berkat kesabaran, pengorbanan, dan ketulusan beliau, penulis dapat menyelesaikan studi dan penulisan proposal skripsi ini dengan baik. Semoga segala kebaikan dan pengorbanan yang telah diberikan mendapatkan balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT.
9. Kepala, Staf, dan Karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu ATR/BPN, yang telah membantu proses penelitian penulis dalam menyusun proposal skripsi ini.
10. Bapak Geri, S.H., M.H, yang telah membantu penulis dengan memberikan materi, masukan, dan saran-saran yang bermanfaat.

11. Terima kasih yang tulus kepada adik-adik tersayang penulis, Azzahra Sri Jum'atul Hasanah dan Afifa Saqila, yang senantiasa memberikan dukungan, doa, semangat, serta kebersamaan kepada penulis selama proses penyusunan proposal skripsi ini.
12. Organisasi tercinta Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) yang telah menjadi wadah pembinaan intelektual, pengkaderan, serta pengembangan karakter dan kepemimpinan bagi penulis. Proses pembelajaran yang diperoleh selama berproses di HMI telah memberikan kontribusi penting dalam membentuk pola pikir kritis, sikap akademik, serta nilai-nilai keislaman yang turut menunjang penyelesaian proposal skripsi ini.
13. Teman seperjuangan yang sama menjalani studi di Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian yang selalu memberikan dukungan.

Penulis menyadari skripsi ini jauh dari kata sempurna, Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat dibutuhkan. Semoga skripsi ini dapat berguna bagi Penulis maupun orang yang membacanya.

Pasir pengaraian, 25 Desember 2025

MUHAMMAD ALDI
2235092

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian	12
1.4 Manfaat Penelitian	12
1.5 Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	14
2.2 Tinjauan Umum tentang Jual Beli.....	24
2.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	28
2.4 Sertipikat Hak Milik (SHM).....	33
2.5 Kewenangan Kantor Pertanahan dalam Pembatalan Akta jual Beli dan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	38
2.6 Implikasi Pembatalan Akta Jual Beli.....	49
BAB III METODE PENELITIAN	56

3.1 Pendekatan Penelitian	56
3.2 Alasan Pemilihan Lokasi	56
3.3 Jenis dan Sumber Data	56
3.4 Teknik pengumpulan data	57
Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:	57
3.5 Populasi, Sampel dan Teknik Sampling	58
3.6 Teknik Analisis Data	59
3.7 Definisi Operasional	59
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	63
4.1 Implikasi Hukum yang Timbul Akibat Pembatalan Akta Jual Beli SHM ...	63
4.2 Solusi Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli SHM	85
BAB V PENUTUP	94
5.1 Kesimpulan	94
5.2 Saran	96
DAFTAR PUSTAKA	97
LAMPIRAN	100

DAFTAR TABEL

Tabel 3 .1 Data Populasi dan Sampel dalam Penelitian.....	59
Tabel 4 .1 Prosedur Kantor Pertahanan (BPN)	77
Tabel 4 .2 Proses Pembatalan SHM.....	87

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai serta dibuktikan dengan yang disebut Akta Jual Beli (AJB) dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis implikasi hukum pembatalan Akta Jual Beli SHM dan mengkaji serta merumuskan solusi hukum terkait pembatalan Akta Jual Beli SHM oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu. Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Empiris. Hasil dari penelitian ini yaitu, implikasi hukum mencakup, pembeli kehilangan hak retroaktif, hak restitusi; penjual kembalikan uang, blacklist BPN; PPAT tanggung ganti rugi dan sanksi; BPN risiko audit administratif. Pihak ketiga dilindungi Pasal 23 UUPA demi kepastian agraria. Solusi hukumnya yaitu melalui Mediasi BPN utama; PPAT tanggung sanksi UU 2/2014 jika cacat; pembeli lindungi Pasal 23 UUPA hingga batal; preventif via digitalisasi APT, audit PPAT, dan edukasi. Tujuannya pulihkan hak asal demi kepastian agraria.

Kata Kunci: Akta Jual Beli (AJB), Sertifikat Hak Milik (SHM), Pembatalan Hak

ABSTRACT

The transfer of land rights through sale and purchase must be carried out clearly and in cash and proven by what is called a Sale and Purchase Deed (AJB) made by a Land Deed Official (PPAT). The purpose of this study is to analyze the legal implications of canceling the SHM Sale and Purchase Deed and to examine and formulate legal solutions related to the cancellation of the SHM Sale and Purchase Deed by the Rokan Hulu Regency Land Office. This research uses an Empirical Juridical approach. The results of this study are, legal implications include, buyers lose retroactive rights, restitution rights; sellers return money, BPN blacklist; PPAT is responsible for compensation and sanctions; BPN administrative audit risks. Third parties are protected by Article 23 of UUPA for the sake of agrarian certainty. The legal solution is through Mediation of the main BPN; PPAT is responsible for sanctions of Law 2/2014 if defective; buyers are protected by Article 23 of UUPA until canceled; preventive via APT digitization, PPAT audits, and education. The goal is to restore original rights for agrarian certainty.

Keywords: *Deed of Sale and Purchase (AJB), Certificate of Ownership (SHM), Cancellation of Rights*