

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN SERTIFIKAT HAK
MILIK SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KERJASAMA
TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum*



OLEH :

DODI ALSAKI
NIM. 2235036

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN

FAKULTAS HUKUM

2026

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN SERTIFIKAT HAK
MILIK SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KERJASAMA
TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS**

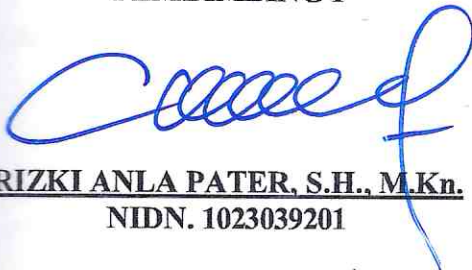
PROPOSAL PENELITIAN

Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum
Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat Untuk

PENYUSUN

DODI ALSAKI
NIM.223506

PEMBIMBING I


RIZKI ANLA PATER, S.H., M.Kn.
NIDN. 1023039201

PEMBIMBING II


FITRI ELFIANI, S.H., M.H.
NIDN. 1011039401

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

2026

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN

Proposal penelitian ini telah diuji dan di pertahankan di hadapan tim penguji pada hari Kamis tanggal

Tim Penguji :

Ketua : Rizki Anla Pater, S.H., M. Kn.

()

Sekrtaris : Fitri Elfiani, S.H., M.H.

()

Anggota 1 : Dhani Kurniawansyah, Lc., M.H.

()

Anggota 2 : Dr. H. Noprisal, S.H., M.H.

()

Anggota 3 : Zulkifli, S.H., M.H., C.L.A.

()

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Pasir Pengaraian



Rise Karmilia, SH., MH., Ph. D.
NIDN. 1004068502

PERNYATAAN ORISINALITAS

Nama : DODI ALSAKI
Nim : 2235036
Bidang Minat : Hukum Perdata
Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik
Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kerjasama Tanpa
Persetujuan Ahli Waris

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Penelitian yang di tulis ini tidak mempunyai persamaan dengan penelitian lain. Demikian pernyataan ini dibuat tanpa ada paksaan dari pihak manapun, Apabila pernyataan ini tidak benar, Maka akan di berikan sanksi oleh pimpinan fakultas.

Pasir Pengaraian, Januari 2026

Yang membuat pernyataan,




DODI ALSAKI
NIM. 2235036

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyusun Proposal Skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kerja Sama tanpa Persetujuan Ahli Waris”**. Proposal ini disusun untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum.

Penulisan proposal ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT dengan segala rahmat dan karunia-Nya yang memberikan kekuatan bagi peneliti dalam menyelesaikan studi penulis.
2. Kepada kedua orang tua serta seluruh keluarga penulis yang telah membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang serta membantu penulis baik segi moril maupun materil guna keberlangsungan studi penulis.
3. Bapak Dr.Hardianto, M.Pd, selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Pasir Pengaraian.
4. Ibuk Rise Karmilia, SH., M.Hum.PhD. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.
5. Bapak Almadison, SH., MH, CPLC., CPCLE. Selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Pasir Pengaraian.
6. Bapak Rizki Anla Pater, S.H., M. Kn. Selaku Pembimbing I yang tidak henti-hentinya mengingatkan penulis untuk menyelesaikan penelitian ini.

7. Ibuk Fitri Elfiani, SH., MH. Selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan Penelitian ini.
8. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis serta kepada seluruh Tata Usaha yang telah menyediakan fasilitas dan pelayanannya.
9. Kepada pasangan penulis dan kepada teman-teman yang sudah berjasa dan selalu men-support Penulis dalam penulisan skripsi ini.
10. Kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu namanya yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa proposal ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan penelitian ini di kemudian hari.

Akhir kata penulis berharap semoga proposal ini dapat memberikan manfaat, baik sebagai bahan penelitian lebih lanjut maupun sebagai tambahan referensi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya terkait keabsahan penggunaan Sertifikat Hak Milik sebagai jaminan dalam perjanjian kerja sama.

Pasir Pengaraian, Januari 2026

DODI ALSAKI
NIM : 2235036

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINILITAS.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah.....	13
1.3. Tujuan Penelitian	13
1.4. Manfaat Penelitian	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
2.1. Pengertian dan fungsi Jaminan	19
2.2. Konsep dasar hukum perjanjian.....	23
2.3. Asas-Asas Hukum Perjanjian	27
2.4. Konsep Dasar Hukum Waris	28
2.5. Hak dan Kewajiban Ahli Waris.....	34
2.6. Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Rumah Warisan	36
2.7. Teori Perbuatan Melawan Hukum.....	44

2.8. Teori Perlindungan Hukum	51
2.9. Teori Kepastian Hukum	57
2.10. Teori Keadilan Dalam Hukum Perdata.....	62
2.11. Tinjauan Putusan Pengadilan Terkait Kasus Serupa	67
BAB III METODE PENELITIAN.....	73
3.1. Jenis Penelitian	73
3.2. Metode Pendekatan.....	74
3.3. Sumber Data	74
3.4. Metode Pengumpulan Data	75
3.5. Populasi dan Sampel.....	75
3.6. Analisis Data.....	77
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	78
4.1. Keabsahan Perjanjian Kerjasama yang Menggunakan Sertifikat Hak Milik Rumah Warisan sebagai Jaminan Tanpa Persetujuan Ahli Waris	79
4.2. Tinjauan Hukum Agraria dan Hukum Waris terhadap Penggunaan Sertifikat Hak Milik Warisan sebagai Jaminan.....	81
BAB V PENUTUP	87
5.1. Kesimpulan.....	87
5.2. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR TABEL

Table 1 (3.5. Populasi dan Sampel)	76
--	----

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dari satu pihak ke pihak lain yang seharusnya dilakukan secara terang dan tunai di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam proses pengalihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemilik, serta bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang dirugikan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus terhadap Putusan Pengadilan Negeri Perkara Perdata Nomor 32/Pdt.G/2025/PN Prp. Data yang digunakan meliputi data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan seperti KUH Perdata, UU Pokok Agraria), bahan hukum sekunder (jurnal hukum, buku), dan bahan hukum tersier. Analisis data dilakukan secara kualitatif untuk menarik kesimpulan logis berdasarkan kerangka hukum yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan pengalihan sertifikat tanah tanpa sepengetahuan pemilik sah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Akibat hukum dari perbuatan tersebut adalah batalnya demi hukum proses peralihan hak dan sertifikat yang diterbitkan menjadi tidak sah atau cacat yuridis, sehingga dapat dimintakan pembatalan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) atau Pengadilan Negeri.

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Sertifikat, Perbuatan Melawan Hukum, Perlindungan Hukum, Pembatalan Sertifikat.

ABSTRACT

The transfer of land rights is a legal act of transferring rights from one party to another, which should be conducted openly and in cash before a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT). This study aims to analyze and examine the legal consequences of unlawful acts in the process of transferring land rights without the owner's consent, as well as the forms of legal protection available to disadvantaged landowners. The research method employed is normative juridical research with a case study approach to the District Court Decision Perkara Perdata Nomor 32/Pdt.G/2025/PN Prp. The data used consist of secondary data, including primary legal materials (laws and regulations such as the Indonesian Civil Code and the Basic Agrarian Law), secondary legal materials (legal journals and books), and tertiary legal materials. Data analysis is conducted qualitatively to draw logical conclusions based on the applicable legal framework. The results of the study indicate that the transfer of land certificates without the knowledge of the lawful owner constitutes an unlawful act (perbuatan melawan hukum) under Article 1365 of the Indonesian Civil Code. The legal consequence of such acts is that the transfer process is null and void by operation of law, and the issued certificate becomes invalid or legally defective, thus subject to cancellation through the State Administrative Court (Pengadilan Tata Usaha Negara) or the District Court.

Keywords: *Transfer of Land Rights, Certificate, Unlawful Act, Legal Protection, Certificate Cancellation.*