

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT
TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH YANG BELUM
TERDAFTAR**

SKRIPSI



Oleh:

YUNITA HARIYATI
NPM : 1311600149

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2020**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT
TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH YANG BELUM
TERDAFTAR**

SKRIPSI



**Oleh :
YUNITA HARIYATI
NPM : 1311600149**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2020**

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT TANDA BUKTI
HAK ATAS TANAH YANG BELUM TERDAFTAR**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi
Salah Satu Syarat Guna Mencapai
Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

YUNITA HARIYATI

NPM : 1311600149

Persetujuan Dosen Pembimbing

Dr. Sri Setyadji, SH., M.Hum

NPP/NIP : 20310890176

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2020**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT TANDA BUKTI
HAK ATAS TANAH YANG BELUM TERDAFTAR**

Oleh :
YUNITA HARIYATI
NPM : 1311600149

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

Pada Tanggal: 11 Januari 2020

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK : 019/K/FH/I/2020


Tanggal : 8 Januari 2020

TIM PENGUJI :

- Ketua** : **Hari Soeskandi, S.H., M.H.**
NPP/NIP : 20310860066
- Sekretaris** : **H.R. Adianto Mardijono, S.H., M.Si.**
NPP/NIP: 20310930349
- Anggota** : **Syofyan Hadi, S.H., M.H.**
NPP/NIP : 20310130611



Mengetahui :
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945
Dekan


Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.
NPP : 20310860065

HALAMAN HASIL UJI PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yunita Hariyati

NPM : 1311600149

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hukum Mimbar Keadilan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, dengan judul:

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH YANG BELUM TERDAFTAR”

benar bebas dari plagiasi, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 06 November 2019

Yang membuat pernyataan



Yunita Hariyati

SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yunita Hariyati

NPM : 1311600149

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hukum Mimbar Keadilan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya :

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH YANG BELUM TERDAFTAR”

benar bebas dari publikasi ganda, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 06 November 2019

Yang membuat pernyataan



Yunita Hariyati



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. Semolowaru 45 Surabaya
Tlp. 031 593 1800 (ex.311)
Email : perpus@untag-sby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

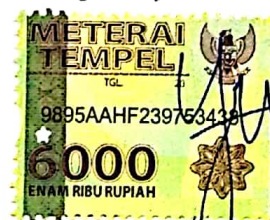
Nama : Yunita Hariyati
NBI : 1311600149
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi/Tesis/Disertasi/Laporan Penelitian/Makalah

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya *Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)*, atas karya saya yang berjudul :
“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH YANG BELUM TERDAFTAR”

Dengan *Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)*, Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau menginformatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum.

Di buat pada : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Tanggal : 29 Januari 2020

Yang menyatakan



(Yunita Hariyati)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Yang Utama dari Segalanya...

Sembah sujud serta syukur kepada Allah Subhanahu Wata'ala Tuhan Semesta Alam, yang telah melancarkan dan memudahkan dalam pengerjaan Skripsi ini hingga akhirnya dapat terselesaikan dengan tepat waktu. Sholawat dan salam selalu terlimpahkan Kehariban Rasulullah Muhammad Shallallahu 'Alaihi Wa Sallam.

Saya ucapkan terima kasih kepada :

Kedua Orang Tua, Bapak saya Hartono, Ibu saya Sumarmi, Nenek saya Rukemi, Saudara laki-laki Rengga Eriyanto, dan seluruh keluarga besar yang mendukung saya. Saya ucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya atas doa dan dukungannya yang tidak henti diberikan kepada saya sehingga saya dapat melangkah hingga sejauh ini, memberikan dukungan tanpa mengeluh walaupun dihadang dengan kondisi yang memungkinkan dapat menyerah begitu saja.

Kepada Dosen Pembimbing Skripsi : Dr. Sri Setyadji, SH., M.Hum. yang telah bersedia membimbing saya dalam pengerjaan penulisan skripsi ini dari awal hingga akhir.

Ucapan terima kasih ini saya persembahkan juga untuk teman-teman saya di Fakultas Hukum Angkatan 2016, terutama kepada para sahabat dekat Fransisca Dewi Shinta, Novita Sari, Danis Eka Putri Budiyanto, Sahabat-sahabatku yang ada di Kota Lamongan, Teman-teman KKN, dan lain-lain yang bersama saya selama menempuh masa kuliah dan mengisi waktu lebih produktif.

Ucapan terima kasih kepada keluarga besar organisasi saya, UKM (Unit Kegiatan Mahasiswa) Kesehatan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yang telah memperkenalkan saya organisasi yang terbaik serta belajar bersama dalam ruang lingkup keluarga besar kedua.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah S.W.T yang senantiasa memberikan perlindungan dan karunianya, serta cinta kasih di dalam kehidupan penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH YANG BELUM TERDAFTAR.

Penulisan skripsi ini guna melengkapi tugas-tugas dan persyaratan menempuh ujian tahap akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa karya tulis yang berupa skripsi ini masih jauh dari kata kesempurnaan mengingat keterbatasan yang penulis miliki. Karenanya penulis senantiasa mengaharapkan bantuan dari pembaca berupa kritik dan saran yang sifatnya membangun sehingga akan lebih menyempurnakan skripsi ini.

Dalam kesempatan ini tak lupa penulis mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu hingga terselesaikannya skripsi ini. Ucapan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua, Bapak Hartono dan ibu Sumarmi yang selalu mendoakan dan mensupport saya, serta semua keluarga yang senantiasa memberikan kasih sayang dan dukungan kepada penulis.
2. Bapak Dr. Sri Setyadji, SH., M.Hum. selaku pembimbing penulis skripsi ini.
3. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Untag Surabaya dan Staf Fakultas Hukum Untag Surabaya.
4. Sahabat-sahabat saya yang membantu penulisan untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
5. Kharisma Berliana B. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Untag Surabaya, kontrakan dan semua pihak baik langsung maupun tidak langsung yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga seluruh kebaikan senantiasa dibalas oleh Allah S.W.T. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri khususnya dan pembaca pada umumnya.

Surabaya, 06 Desember 2019

Penulis

Yunita Hariyati

ABSTRAK

Berdasarkan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia telah memberikan landasan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dasar ketentuan ini dapat diketahui bahwa dalam kemakmuran rakyat menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang kemudian dicantumkan dalam UU No.5 Tahun 1960 yang disebut juga dengan UU Pokok Agraria (UUPA). Dalam penelitian ini penulis akan membahas mengenai Kekuatan hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang surat tanda bukti hak atas tanah yang belum terdaftar. Pada Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan instruksi yang ditunjukkan kepada Pemerintah agar menyelenggarakan Pendaftaran Tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum (*rechtskadaster*). Dalam Pendaftaran Tanah tersebut maka akan diterbitkan dokumen tanda bukti hak yang disebut dengan sertifikat. Sertifikat hak atas tanah merupakan produk akhir dari Pendaftaran Tanah sebagai tanda bukti hak kepemilikan tanah yang dijamin kepastiannya oleh hukum dan pemegangnya mendapat perlindungan hukum. Agar setiap pemilik tanah mendapat perlindungan hukum, maka harus secepatnya untuk mendaftarkan tanahnya. Sebelum UUPA lahir masyarakat masih menganggap Girik sebagai diatur PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan hanya sertifikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sedang dilaksanakan oleh pemerintah karena sangat berguna sekali terutama dalam menjamin kekuatan hukum dan Perlindungan Hukum atas tanah yang masyarakatnya miliki. Hal ini terbukti bahwa masyarakat mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat atas tanah sebagai alat pembuktian yang sah.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Surat Tanda Bukti Hak Atas Tanah (Sertifikat), Pendaftaran Tanah,

ABSTRACT

Based on Article 33 paragraph 3 of the Constitution of the Republic of Indonesia has provided the basis that the earth, water and space, as well as the natural resources contained therein are controlled by the state and utilized as much as possible for the welfare of the people. people. The basis of this decision can be seen that in the prosperity of the people is the main objective in the utilization of the functions of the earth, water and space, as well as the natural resources contained therein which are then included in Law Number. 5 of 1960 which is also called Basic Agrarian Law. In this study the author will discuss the legal strength and legal protection for holders of proof of land rights that have not been registered. Article 19 Paragraph (1) of the Basic Agrarian Law is an instruction that is directed to the Government in order to hold a Land Registry aimed at providing a guarantee of legal certainty (rechtskadaster). In the Land Registry, a document of proof of rights will be issued, called a certificate. Land title certificates are the final product of the Land Registry as proof of land ownership rights guaranteed by law and the holders of them get legal protection. In order for each landowner to get legal protection, it must immediately register his land. Before the Basic Agrarian Law was born, the community still considered Girik as governed by Government Regulation Number. 24 of 1997 concerning Land Registration and only certificates of land rights are recognized as proof of ownership of land rights. The implementation of land registration in Indonesia is being carried out by the government because it is very useful, especially in ensuring the legal force and legal protection of the land that the people own. This is evident that the community registered their land to get a certificate on the land as a valid proof.

Keywords : *Legal Protection, Proof of Land Rights (Certificate), Land Registration,*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR	
HALAMAN SAMPUL DALAM	iii
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	iv
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA.....	vii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	x
KATA PENGANTAR	xi
ABSTRAK	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
DAFTAR ISI	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian	6
1.4.1 Manfaat teoritis.....	6
1.4.2. Manfaat Praktis.....	6
1.5 Metode Penelitian	6
1.5.1 Jenis Penelitian	6
1.5.2 Metode Pendekatan.....	7
1.5.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum.....	7
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	8
1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum.....	8
1.6 Pertanggungjawaban Sistematis	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Pengertian Perlindungan Hukum.....	10
2.2 Surat Tanda Bukti Hak Atas Tanah	13
2.3 Kepastian Hukum Hak Atas Tanah	15
2.4 Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar	19

2.4.1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	19
2.4.2. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	21
2.4.3. Kekuatan Pembuktian	23
BAB III PEMBAHASAN	23
3.1 Kekuatan Hukum Surat Tanda Bukti Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar..	23
3.2 Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Surat Tanda Bukti Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar	42
BAB IV PENUTUP	56
4.1 SIMPULAN	56
4.2 SARAN	56
DAFTAR BACAAN.....	57
LAMPIRAN.....

