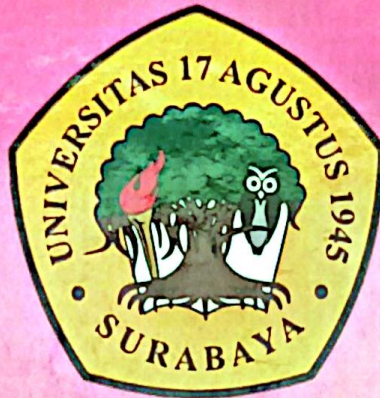


**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK
TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK APABILA TIDAK
SESUAI DENGAN RIWAYAT TANAH**

SKRIPSI



OLEH :

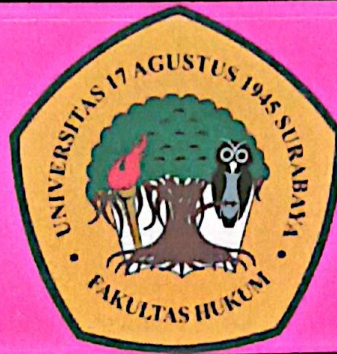
RANGGA WAHANA RAMADHAN

NIM: 1312100110

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK
TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK APABILA TIDAK
SESUAI DENGAN RIWAYAT TANAH**

SKRIPSI



Oleh:

RANGGA WAHANA RAMADHAN

NIM: 1312100110

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH
SERTIFIKAT HAK MILIK APABILA TIDAK SESUAI DENGAN
RIWAYAT TANAH**

SKRIPSI



OLEH :

RANGGA WAHANA RAMADHAN

NIM: 1312100110

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH
SERTIFIKAT HAK MILIK APABILA TIDAK SESUAI DENGAN
RIWAYAT TANAH**

SKRIPSI

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

OLEH

RANGGA WAHANA RAMADHAN

NIM: 1312100110

Persetujuan Dosen Pembimbing



Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H.

NPP : 20310160711

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH
SERTIFIKAT HAK MILIK APABILA TIDAK SESUAI DENGAN
RIWAYAT TANAH**

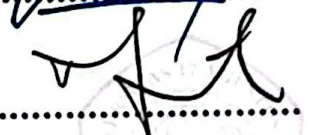
OLEH:

RANGGA WAHANA RAMADHAN

NIM: 1312100110

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Skripsi
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya Pada Tanggal 13 Juni
2025 Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK : 526/ST/K/V/2025**

TIM PENGUJI

Ketua	: <u>Muh. Jufri Ahmad, S.H., M.M., M.H</u> NIP/NPP : 196606181991031002	
Sekretaris	: <u>H.R. Adianto Mardijono, SH., M.Si</u> NIP/NPP : 20310930349	
Anggota	: <u>Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H</u> NIP/NPP : 20310160711	

Mengetahui :

**Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Dekan,**



Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC

NPP : 20310860065

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Rangga Wahana Ramadhan
NBI : 1312100110
Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di
Jurnal Hukum Modern

**“URGENSI PENGATURAN RIWAYAT TANAH DALAM PROSES
PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK DI INDONESIA”**

Benar bebas dari plagiasi dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian Surat ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 24 Juni 2025

buat pernyataan,



Rangga Wahana Ramadhan

NBI: 1312100110

SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Rangga Wahana Ramadhan

NBI : 1312100110

Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di *Jurnal Hukum Modern*

“URGensi PENGATURAN RIWAYAT TANAH DALAM PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK DI INDONESIA”

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, 24 Juni 2025

Yang membuat pernyataan,



Rangga Wahana Ramadhan

NBI: 1312100110

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Rangga Wahana Ramadhan
NBI : 1312100110
Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul SKRIPSI yang saya buat dengan judul :

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK APABILA TIDAK SESUAI DENGAN RIWAYAT TANAH”

Saya menyatakan bahwa skripsi ini merupakan karya asli saya, bukan “duplikasi” karya orang lain, kecuali yang dikutip secara tertulis dan dicantumkan dalam daftar pustaka. Apabila terbukti mengandung plagiasi, saya siap menerima pembatalan skripsi dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana Hukum), serta diproses sesuai peraturan yang berlaku. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan.

Surabaya, 24 Juni 2025

Yang membuat pernyataan,



Rangga Wahana Ramadhan

NBI: 1312100110

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rangga Wahana Ramadhan
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
NIM : 1312100110

Karya Ilmiah saya yang berjudul:

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK APABILA TIDAK SESUAI DENGAN RIWAYAT TANAH”

Saya memberikan izin kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya untuk menyimpan, mengelola, mendistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikan skripsi ini dalam berbagai media untuk kepentingan akademis tanpa memerlukan izin atau memberikan royalti, selama nama saya tetap dicantumkan sebagai penulis. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan.

Surabaya, 24 Juni 2025

Yang bertanda tangan dibawah ini,



10.000
METERAI
TEMPEL
B3F47AMX446029570

Rangga Wahana Ramadhan

NIM: 1312100110



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 Civitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rangga Wahana Ramadhan
NBI : 1312100110
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi/Tugas Akhir/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 TERHADAP PEMILIK TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK APABILA TIDAK SESUAI DENGAN RIWAYAT TANAH"**

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

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal : 24 Juni 2025

Yang Menyatakan


METERAI
TEMPEL
232E7ANX179614026

Rangga Wahana Ramadhan

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur serta terus berdoa kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, hidayah, serta kekuatan, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Skripsi ini saya persembahkan kepada kedua orang tua tercinta Bapak dan Ibu, yang telah menjadi sumber kekuatan terbesar dalam hidup saya. Terima kasih atas kasih sayang, doa, dan pengorbanan yang tiada henti. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan kesehatan, kebahagiaan, dan keberkahan kepada beliau berdua. Serta untuk saudara-saudaraku, yang selalu mendukung dan menjadi pelipur lara dalam setiap keadaan. Terima kasih atas motivasi, semangat, dan cinta yang tulus. Serta kepada dosen pembimbing saya Bapak Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H. serta para dosen yang telah membimbing saya selama masa perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas ilmu, kesabaran, dan arahan yang diberikan.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan dengan limpahan pahala dan keberkahan. Serta Teman-temanku sekalian seperjuangan yang telah bersama-sama melewati suka dan duka dalam perjalanan ini. Terima kasih atas dukungan, semangat, dan kehangatan persahabatan yang tak tergantikan. Almamater tercinta Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, tempat saya belajar, bertumbuh, berproses dan mengukir kenangan yang berharga. Semoga Allah SWT menjadikan karya ini bermanfaat bagi diri saya, keluarga, masyarakat, dan dunia pendidikan. Semoga kekurangan saya dalam menyelesaikannya dan limpahkanlah keberkahan pada setiap ilmu yang telah dipelajari. Semoga perjalanan ini menjadi langkah awal menuju masa depan yang lebih baik. Aamiin ya Rabbal 'Alamiin. Saya juga berharap bahwa skripsi ini dapat memberikan kontribusi nyata, menginspirasi orang lain, dan menjadi batu loncatan untuk terus berkarya dan belajar sepanjang hayat.

MOTTO

"TIDAK ADA KESUKSESAN TANPA RASA SAKIT"

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, hidayah dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan **Judul Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Sertifikat Hak Milik Apabila Tidak Sesuai Dengan Riwayat Tanah** Sebagai tugas akhir dalam memenuhi syarat-syarat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Penulis menyadari bahwa pada penulisan skripsi ini tidak dapat terselesaikan tanpa adanya dukungan dari beberapa pihak yang sangat penting. Dalam Kesempatan ini, penulis juga secara khusus dan penuh kerendahan hati mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPAI. selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Bapak Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
3. Ibu Wiwik Afifah, S.Pi., SH., M.H. selaku Kepala Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah membimbing baik selama menempuh bangku perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Bapak Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H. selaku dosen Pembimbing yang telah dengan sabar memberikan arahan, bimbingan, dan motivasi selama proses penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Frans Simangunsong, S.H., MH. selaku Dosen Wali yang telah membantu saya dan memberikan masukan-masukan kepada saya selama masa perwalian dan juga perkuliahan.
6. Bapak Sultoni Fikri, S.IP. S.H., M.H. selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah berkenan memberikan saran dan masukan untuk penulisan skripsi ini.
7. Seluruh Bapak/Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermakna semasa perkuliahan.
8. Kedua orang tua saya, Yuda Wahana dan Dwi Rahayu Utami S.Pd.SD yang tidak pernah lelah memberikan bimbingan, nasehat, membantu dan membimbing serta memberikan motivasi saya dalam mengerjakan skripsi ini baik secara materiil, moril, maupun spritual sehingga saya dapat menyelesaikan Skripsi ini.

9. Kepada Nenek saya Sukartining S.Pd yang tidak pernah lelah memberikan bimbingan, nasihat, membantu dan membimbing serta memberikan motivasi saya dalam mengerjakan skripsi ini
10. Kepada lin Suryaningsih, S.E, Eko Budi Widyanto, S.E selaku Tante dan pake saya yang telah memberikan motivasi saya dalam mengerjakan skripsi ini
11. Kepada Novallino Setyanto Nugroho, Vania Octavia Rahmadani selaku saudara sepupu saya yang telah memberikan semangat dan mensupport saya selalu untuk segera menyelesaikan skripsi ini
12. Kepada keluarga besar, terima kasih telah memberikan doa dan dukungan yang membuat penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
13. Kepada kantor Hukum Utama & Partners, terima kasih telah atas kesediaannya, memberikan kesempatan untuk magang, serta memberikan Ilmu-Ilmu yang sangat bermanfaat dan masukan-masukan, dukungan kepada saya selama penulisan skripsi ini.
14. Teruntuk saudara atau teman dekat saya yang selalu mendengarkan keluh kesah dan memberikan saran, Dionisius Daniel Rojo, S.H, Donie Wardhana, S.H, Doni Prasetya, S.H, Monica Nariswari, S.H, Moch. Azzam Pramadhani, Elmo Samuel Herlindanara, Nurushobbach, Deny Tri Hartanto, Adelina Herlinda
15. Sahabat seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, dan teman-teman Angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, dan teman-teman yang lain tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Terima kasih atas dukungan dan doa yang diberikan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki oleh penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta kritik yang membangun dari segala aspek. semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak yang bergerak dalam bidang hukum.

Surabaya, 28 Mei 2025

Yang Bertanda Tangan dibawah ini



Rangga Wahana Ramadhan

NIM: 1312100283

ABSTRAK

Tanah merupakan sumber daya vital yang memiliki nilai strategis dalam pembangunan nasional dan kehidupan masyarakat Indonesia. Dalam konteks hukum, jaminan kepastian atas kepemilikan tanah diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, dalam praktiknya, sering ditemukan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang tidak sesuai dengan riwayat tanah, sehingga memicu sengketa kepemilikan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan riwayat tanah dalam pembuatan SHM dan bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik SHM yang berusaha mempertahankan haknya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan terkait, bahan hukum sekunder seperti literatur dan jurnal hukum, serta bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa riwayat tanah memegang peran penting dalam menentukan keabsahan penerbitan SHM. Perlindungan hukum diberikan dalam bentuk preventif dan represif, melalui sistem administrasi pertanahan yang ketat serta mekanisme peradilan apabila terjadi sengketa.

Kata Kunci: Sertifikat Hak Milik, Riwayat Tanah, Pendaftaran Tanah, Perlindungan Hukum, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

Land is a vital resource with strategic value in national development and the lives of the Indonesian people. In the legal context, the guarantee of certainty over land ownership is realized through the land registration system as regulated in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA) and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. However, in practice, there are often found Land Ownership Certificates (SHM) that do not align with the land's historical background, thereby triggering ownership disputes. This research aims to examine how land history is regulated in the issuance of SHM and how legal protection is provided for SHM holders who seek to defend their rights. This study employs a normative juridical method with statutory and conceptual approaches. The legal materials used consist of primary legal sources such as relevant legislation, secondary legal sources including literature and legal journals, and tertiary legal sources such as legal dictionaries and encyclopedias. The findings indicate that land history plays a crucial role in determining the validity of SHM issuance. Legal protection is provided in both preventive and repressive forms, through a strict land administration system and judicial mechanisms in the event of disputes.

Keywords: *Certificate of Ownership, Land History, Land Registration, Legal Protection, Legal Certainty.*

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI:	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA.....	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	vi
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vii
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR.....	x
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Metode Penelitian	7
1.5.1 Jenis Penelitian.....	7
1.5.2 Metode Pendekatan.....	7
1.5.3 Sumber Bahan Hukum.....	8
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	10
1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum	10
1.5.6 Pertanggungjawaban Sistematika.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Pengertian Perlindungan Hukum secara Hukum Perdata	13
2.1.1 Bentuk Perlindungan Hukum Preventif	14
2.1.2 Bentuk Perlindungan Hukum Represif.....	15
2.2 Pengertian Tanah	16
2.2.1 Peran Tanah bagi Kehidupan Manusia.....	17
2.3 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	18

2.3.1	Mekanisme Pendaftaran Tanah	19
2.4	Pengertian Surat Keterangan Tanah (SKT)	20
2.4.1	Regulasi tentang Surat Keterangan Tanah (SKT)	21
2.5	Pengertian Hak atas Tanah	22
2.5.1	Kategori Hak Atas Tanah	23
2.6	Pengertian Sertifikat Hak Milik atas Tanah	29
2.6.1	Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah	30
BAB III PEMBAHASAN.....		33
3.1	Urgensi Riwayat Tanah Terhadap Pembuatan Sertifikat Hak Milik.....	33
3.1.1	Pengaturan Riwayat Tanah Dalam Hukum Pendaftaran Tanah	34
3.1.2	Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik	45
3.2	Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Milik Yang Bermaksud Mempertahankan Hak Kepemilikannya	58
3.2.1	Pengaturan Perlindungan Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Milik ..	60
3.2.2	Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik	64
3.2.3	Dampak Perlindungan Terhadap Kepastian Hukum dan Stabilitas Pertanahan	72
BAB IV PENUTUP.....		77
4.1	Kesimpulan	77
4.2	Saran	78
DAFTAR PUSTAKA		79