

**KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS  
TANAH WARGA DI SEMPADAN SUNGAI  
WONOREJO**

**SKRIPSI**



Oleh :

RHEDYV Istantia Budi

NPM : 20300123

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA  
2024**

**KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS  
TANAH WARGA DI SEMPADAN SUNGAI  
WONOREJO**

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM  
SARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA  
SURABAYA



OLEH:

RHEDYV Istantia Budi

20300123

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA  
2024**

**KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
WARGA DI SEMPADAN SUNGAI WONOREJO**

**SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM  
SARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH:  
RHEDYV Istantia Budi  
20300123

SURABAYA, 4 Januari 2024  
MENGESAHKAN

**DEKAN,**

  
Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum.

**PEMBIMBING,**

  
Desy Nurkristia Tejawati, SH., MKn.

ii

**KEABSAHAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
WARGA DI SEMPADAN SUNGAI WONOREJO**

**SKRIPSI**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH:

RHEDYV Istantia Budi

NPM: 20300123

TELAH DI PERTAHANKAN  
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL  
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI:

1. Ardhiwinda Kusumaputra, SH.,MH. (Ketua)
2. Dr. Agam Sulaksono, SH., MH (Anggota)
3. Desy Nurkristia Tejawati, SH.,M.Kn (Anggota)



1.....  
2.....  
3.....

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama ; Rhedyv Istantia Budi

NPM : 20300123

Alamat : Bumi Wonorejo Asri blok A1 no 29

No. Telp. (HP): 0895335195488

Menyatakan bahwa penelitian saya yang berjudul : **"KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH WARGA DI SEMPADAN SUNGAI WONOREJO"** adalah murni gagasan yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

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

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan Perguruan Tinggi.

Surabaya, 04 Januari 2024

Yang menyatakan,



(Rhedyv Istantia Budi)

NPM: 20300123

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga Skripsi yang berjudul “ **KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH WARGA DI SEMPADAN SUNGAI WONOREJO**” dapat terselesaikan dengan baik.

Berkenan dengan penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan sebuah ucapan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, motivasi, dan semangat, serta inspirasi kepada, saya yang selalu memberikan support, mendampingi dan selalu mendoakan disetiap langkah, serta senantiasa memberikan dorongan modal maupun materiil dan doa yang tidak pernah berhenti.

1. Prof. Dr. Widodo Ario Kentjono, dr. Sp.T.H.T.K.L.(K), FICS selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan izin pelaksanaan skripsi.
2. Ibu Dr. Umi Enggarsasi, S.H.,M.Hum., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama mengikutiperkuliah.
3. Ibu Desy Nurkristia Tejawati, SH.,MKn. Selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberi pengarahan, pengetahuan selama perkuliahan dan selama menyelesaikan skripsi ini, saya berharap ibu selalu diberikan Kesehatan, dan rejeki yang banyak.
4. Ibu Fries Melia Salviana, S.H.,M.H., Selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma yang telah

memberikan kemudahan dan bantuannya kepada saya  
memberikan kemudahan dan bantuannya kepada saya  
untuk mngerjakan skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti pembelajaran selama mengikuti perkuliahan.
6. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.
7. Bapak Seto Cahyono, SH.,M.Hum. Selaku Dosen Wali yang selalu mengarahkan saya selama perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
8. Kepada Orang tua saya Ayah Setio budi dan Mama Meci Eka Istanawati yang selalu sabar mensupport apa kemauan saya
9. Saya ucapkan terima kasih juga kepada kerabat baik saya Mas Abiyyu, Mas Rizky, Mas Ifan, Mas Reyhan , Mba Aprillia semuanya yang menemani saya menyegarkan pikiran selama mengerjakan skripsi ini.

Penulis telah memberikan karya terbaik dalam upaya penulisan skripsi ini serta penulis menghargai segala bentuk kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak. Tidak ada yang dapat penulis berikan kepada mereka semua selain rasa terimakasih sebanyak-banyaknya, semoga Allah SWT yang membalas semuanya.

Surabaya, 04 Januari 2024

Rhedyv Istantia Budi

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
SURAT ORISINALITAS .....	vi
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACK .....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
I. Latar Belakang.....	1
II. Rumusan Masalah .....	7
iii. Tujuan Penelitian .....	7
IV. Manfaat Penelitian.....	7
V. Kerangka Konseptual.....	9
VI. Metode Penelitian .....	21
VII. Pertanggungjawaban Sistematika.....	23
BAB II KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH WARGA SEMPADAN SUNGAI WONOREJO .....	24
2.1 Kepemilikan Hak Atas Tanah Sempadan Sungai.....	24
2.1.1 Hak Milik Atas Tanah .....	24
2.1.2 Keabsahan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Sempadan Sungai .....	31



BAB III AKIBAT HUKUM KEPEMILIKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI SEMPADAN SUNGAI WONOREJO .....	47
3.1 Dampak Kepemilikan Bangunan di sempadan .....	47
3.1.1 Akibat hukum kepemilikan sertipikat hak tas tanah di sempadan sungai .....	47
3.1.2 Tanggung jawab BPN terhadap terbitnya sertipikat hak milik atas tanah sempadan Sungai.....	54
3.2 Kebijakan Pemerintah Terkait Pengelolaan Kawasan Pemukiman Sempadan Sungai .....	60
BAB IV PENUTUP .....	68
4.1 Kesimpulan .....	68
4.2 Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	

## Abstrak

Tanah merupakan aset yang penting dalam kehidupan manusia dan memiliki peran yang signifikan bagi individu dan masyarakat. Dalam konteks ini, kepemilikan hak atas tanah di sepanjang sungai memiliki kompleksitas tersendiri terkait dengan peraturan garis sempadan sungai yang bertujuan melindungi ekosistem sungai dan membatasi pembangunan yang dapat merusak ekosistem tersebut. Oleh karena itu, penting untuk memahami aspek-aspek terkait hak kepemilikan tanah di zona sempadan sungai, termasuk lokasi, status kawasan, dan hak ulayat. Penelitian ini juga bertujuan untuk memahami peraturan dan regulasi yang terkait dengan kepemilikan tanah di zona sempadan sungai serta kesadaran masyarakat terhadap implikasi hukum dan lingkungan dari kepemilikan tanah di wilayah tersebut.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan melakukan analisis terhadap peraturan dan regulasi yang terkait dengan kepemilikan tanah di zona sempadan sungai. Dalam penelitian ini, ditemukan bahwa peraturan dan regulasi terkait kepemilikan tanah di zona sempadan sungai memiliki peran penting dalam menjaga keseimbangan antara pengembangan perkotaan dan keberlanjutan lingkungan. Kesadaran masyarakat akan implikasi hukum dan lingkungan dari kepemilikan tanah di wilayah tersebut juga menjadi faktor penting dalam menjaga keberlanjutan lingkungan. Penegakan hukum yang konsisten terhadap pelanggaran aturan zona sempadan sungai juga menjadi aspek yang penting dalam menjaga efektivitas regulasi tersebut. Oleh karena itu, diperlukan sosialisasi yang efektif guna memastikan pemahaman yang benar mengenai aturan-aturan terkait kepemilikan tanah di zona sempadan sungai.

Kata kunci : kepemilikan tanah, zona sempadan sungai, regulasi

## **Abstract**

*Land is an important asset in human life and plays a significant role for individuals and communities. In this context, the ownership of land along rivers has its own complexities related to river boundary regulations, which aim to protect river ecosystems and limit development that can harm these ecosystems. Therefore, it is important to understand aspects related to land ownership rights in river boundary zones, including location, area status, and customary rights. This research also aims to understand the regulations related to land ownership in river boundary zones and the awareness of the community regarding the legal and environmental implications of land ownership in the area.*

*This research uses a qualitative approach by analyzing the regulations related to land ownership in river boundary zones. The findings of this research indicate that the regulations concerning land ownership in river boundary zones play an important role in maintaining a balance between urban development and environmental sustainability. The community's awareness of the legal and environmental implications of land ownership in the area is also a crucial factor in ensuring environmental sustainability. Consistent law enforcement against violations of river boundary regulations is also an important aspect in maintaining the effectiveness of these regulations. Therefore, effective socialization is needed to ensure a proper understanding of the rules related to land ownership in river boundary zones.*

*Keywords: land ownership, river boundary zones, regulations*