

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK  
YANG DIKUASAI PIHAK KETIGA**

**SKRIPSI**



**OLEH:**

**MUHAMMAD RIFQI ADI PRAWIJAYA**

**NPM : 16300165**

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK  
YANG DIKUASAI PIHAK KETIGA**

**SKRIPSI**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI ILMU  
HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



**OLEH:**

**MUHAMMAD RIFQI ADI PRAWIJAYA**

**NPM : 16300165**

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK  
YANG DIKUASAI PIHAK KETIGA**



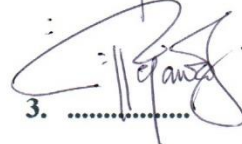
**DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN:**

**OLEH:**

**MUHAMMAD RIFQI ADI PRAWIJAYA**  
**NPM : 16300165**

**TELAH DIPERTAHANKAN  
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 17 JANUARI 2020  
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN**

**SUSUNAN DEWAN PENGUJI,**

- |   |           |  |
|---|-----------|--|
| 1. Dr. Agam Sulaksono, S.H., M.H.       | (KETUA)   | 1.  ..... |
| 2. Dr. Fani Martiawan. K.P, S.H., M.H.  | (ANGGOTA) | 2.  ..... |
| 3. Desy Nurkristia Tejawati, S.H, M.Kn. | (ANGGOTA) | 3.  ..... |

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK  
YANG DIKUASAI PIHAK KETIGA**

**SKRIPSI**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI ILMU  
HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



**OLEH:**

**MUHAMMAD RIFQI ADI PRAWIJAYA**  
NPM : 16300165

**SURABAYA, 29 DESEMBER 2019**

**MENGESAHKAN,**

**DEKAN,**

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

**PEMBIMBING,**

**Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn.**

Ubah Pikiranmu Dan Kau Dapat Mengubah Duniamu

-Rifqi-

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, saya panjatkan kehadiran Allah SWT, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Yang dikuasai Pihak Ketiga” dapat terselesaikan dengan baik.

Berkenaan dengan penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, motivasi dan semangat, serta inspirasi kepada:

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. H, Sri Harmadji, dr. Sp. THT-KL(K) yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Dr. Umi Enggarsasi.,S.H.,M.hum yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Bapak Hanung Widjankoro, S.H., M.H. selaku dosen wali yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberi pengarahan selama perkuliahan ini.
4. Ibu Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn .selaku dosen pembimbing yang dengan penuh kesabaran dan ketelatenan telah meluangkan banyak waktu dan pikiran dalam memberikan pengarahan selama mengerjakan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu, yang senantiasa memberikan dorongan moral maupun materiil serta motivasi dan doa yang tidak pernah berhenti.
6. Teman-teman kuliah Risal, Insanul, Firhat, Agung, Jefry, Suweni, Silva, yang selalu kompak, selalu memberikan semangat dan dorongan selama masa pengerjaan skripsi.
7. Teman–teman angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya tidak lupa mengisi hari – hari menjadi menyenangkan dan memberikan semangat dalam berjuang skripsinya.
8. Teman-teman FK Komandan Dico, Dokter Deka, Mas Fayo, Mas Timika, Alvin, Mas Anton, Mas Brian, Mas Dadang, Mbak Gita, tidak pernah berhenti menyemangati saya dan selalu menghibur dalam mengerjakan skripsi.

9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
10. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan. Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat bagi lingkungan kampus dan terkhusus bagi penulis pribadi.

Hormat Kami,

PENULIS

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Rifqi Adi prawijaya  
NPM : 16300165  
Alamat : Ds.Ngujungrejo. Turi. Lamongan  
No. Telp (HP) : 081230550422

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK YANG DIKUASAI PIHAK KETIGA”** adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

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

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi dilingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 29 Desember 2019

Yang menyatakan,



MUHAMMAD RIFQI ADI PRAWIJAYA



## **ABSTRAK**

Penelitian yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK YANG DIKUASAI OLEH PIHAK KETIGA** bertujuan untuk mengkaji/menganalisis perlindungan hukum dan upaya hukum yang dapat dilakukan pemilik tanah terhadap hak milik yang dikuasai oleh pihak ketiga.

Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian yang menggunakan yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Yuridis Normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi legis positivis. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsepsi ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Milik Atas Tanah tersebut pembuktian berupa surat keterangan waris yang sudah dilakukan balik nama atas nama ahli waris dan sertifikat Hak Milik atas nama ahli waris. Sedangkan upaya hukum ahli waris untuk menuntut/meminta kembali hak atas tanah yang hilang sebagian tanahnya karena orang lain yang mendirikan/membangun rumah yang melebihi batas-batas tanahnya dapat melalui lembaga pengadilan negeri setempat, non pengadilan dan melalui tata cara kewenangan kepala desa.

**Kata kunci:** Perlindungan hukum terhadap hak milik, upaya hukum

## **ABSTRACT**

*The study entitled LEGAL PROTECTION OF PROPRIETARY RIGHTS CONTAINED BY THIRD PARTIES aims to examine / analyze legal protection and legal remedies that can be carried out by landowners of ownership rights held by third parties*

*The research method used in this thesis uses research methods that use normative juridical, which is research focused on examining the application of rules or norms in positive law. Normative juridical, that is the approach that uses the positivist legis conception. This concept views the law as identical with written norms created and promulgated by authorized institutions or officials. This conception views law as a normative system that is independent, closed and independent of real community life*

*Based on the results of the study it can be concluded that the legal protection of holders of ownership rights over the land is in the form of proof of inheritance that has been carried out behind the name on behalf of the heirs and certificates of ownership on behalf of the heirs. Whereas the legal efforts of the heirs to claim / reclaim land rights lost part of their land because other people who build / build houses that exceed the boundaries of their land can be through local district court institutions, non-courts and through procedures for the authority of the village head.*

**Keywords:** *Legal protection of property rights, legal remedies*

## DAFTAR ISI

halaman

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>MOTTO</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	vii
<b>ABSTRAK</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang dan Perumusan Masalah.....	1
B. Tujuan Penulisan.....	6
C. Manfaat Penulisan.....	7
D. Tinjauan Pustaka.....	7
E. Metode Penelitian.....	18
F. Pertanggungjawaban Sistematika.....	21
<b>BAB II BAGAIMANA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK YANG SEBAGIAN TANAHNYA DIKUASAI PIHAK KETIGA</b>	
A. Kewenangan BPN Dalam Hal Pendaftaran HAT.....	23

B. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Yang dikuasai Pihak Ketiga.....	34
C. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	44

**BAB III APA UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN PEMILIK TANAH TERHADAP PIHAK KETIGA YANG MENGUASAI HAK MILIK TANAHNYA**

A. Akibat Hukum Hak Atas Tanah Yang Hilang.....	55
B. Upaya Hukum Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pemegang kepemilikan Hak Atas Tanah.....	59

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	67
B. Saran.....	68

**DAFTAR BACAAN**

**LAMPIRAN**