

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI  
PADA TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DAN AKIBAT  
HUKUMNYA**

**SKRIPSI**



**Lailatul Nuur Hasanah**

**NIM: 1842100050**

**PROGRAM STUDI HUKUM**

**FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA**

**UNIVERSITAS NURUL JADID**

**PAITON PROBOLINGGO**

**TAHUN PELAJARAN 2021/2022**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI  
PADA TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DAN AKIBAT  
HUKUMNYA**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo Untuk  
Salah Satu Persyaratan Dalam Menyelesaikan  
Program Sarjana Hukum S.H

Oleh:

**LAILATUL NUUR HASANAH**

**NIM: 1842100050**

**PROGRAM STUDI HUKUM**

**FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA**

**UNIVERSITAS NURUL JADID**

**PAITON PROBOLINGGO**

**TAHUN PELAJARAN 2021/2022**

## **NOTA PEMBIMBING**

**Hal : Persetujuan Munaqosyah**

Kepada Yth:

Bapak Dekan Fakultas Sosial Humaniora

Universitas Nurul Jadid

Di-

tempat

Assalamualaikum war.wab.

Setelah dikoreksi dan diadakan perbaikan dan menyempurnakan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi :

**Nama : Lailatul Nuur Hasanah**

**Nim : 1842100050**

**Fak/Program Studi : Sosial Dan Humaniora/ Hukum**

**Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali  
Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat  
Hukumnya**

Telah memenuhi syarat untuk diajukan dalam sidang munaqosyah skripsi Fakultas Sosial Dan Humaniora Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo. Untuk itu kami mengharap agar segera dimunaqosyahkan.

Demikian, atas perhatiannya disampaikan terimakasih.

Paiton 9 Agustus 2022

Pembimbing I

Pembimbing II

**Faridy, M.H.**

**Fatimah Az-zahra, S.H, M.Kn.**

## **PENGESAHAN TIM PENGUJI SKRIPSI**

Skripsi oleh **Lailatul Nuur Hasanah** dengan judul **“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya”** telah dipertahankan di depan tim penguji skripsi fakultas sosial humaniora universitas nurul jadid paiton probolinggo, pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 16 Agustus 2022

Mengesahkan:

Dekan,

**Dr. Tirmidi, M.Pd.**

Tim penguji:

1. Ketua : Faridy M.H (.....)
2. Penguji I : Ismail Marzuki M.H (.....)
3. Penguji II : Ahmad Zairuddin M.H (.....)

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini adalah saya:

Nama : Lailatul Nuur Hasanah  
Tempat, Tanggal Lahir : Probolinggo, 30 Mei 2000  
NIM : 1842100050  
Fakultas : Sosial Dan Humaniora  
Prodi : Hukum  
Jenjang : Strata Satu (S1)  
Alamat Lengkap : Tigasan Wetan Leces Probolinggo

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Naskah ini merupakan hasil penelitian saya, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan sepanjang pengetahuan saya, penelitian tentang : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya sebagaimana judul skripsi ini belum pernah dilakukan dan ataupun ada sebatas judul akan tetapi beda masalahnya.
2. Apabila dikemudian hari ternyata skripsi saya plagiat (menjiplak/tidak asli) maka saya siap menerima sanksi yang sudah disepakati oleh pihak tersebut.
3. Pernyataan ini saya tulis dengan sebenarnya tanpa ada pihak manapun.

Paiton, 10 Agustus 2022  
Menyatakan

**LAILATUL NUUR HASANAH**

## MOTTO

**“Berahlak, Berilmu, Ikhlas, dan Jujur”**



## **PERSEMBAHAN**

Saya persembahkan skripsi ini kepada:

1. Orang tua tersayang: Alm. Bapak Safari dan Ibu Halimah
2. Adik-adik tercinta: Thoha, Izza, Latif dan Thohir
3. Bapak/Ibu Guru dan Dosen yang saya hormati dan takdzimi.
4. Almamater yang saya banggakan
5. Teman : icha dan mitha



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum wr. wb.*

*Alhamdulillah*, tiada kata yang pantas dan patut peneliti ungkapkan selain rasa syukur ke hadirat Allah SWT “Sang Maha Agung” yang telah melimpahkan rahmat-Nya yang tiada batas, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu.

Shalawat dan salam semoga tetap tercurah limpahkan kepada junjungan kita, Nabi Muhammad *Shaallahu 'Alaihi WaSallam* yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju zaman Iman dan Islam. Ucapan terimakasih saya haturkan kepada :

1. Pengasuh Pondok Pesantren Nurul Jadid Paiton Probolinggo yakni, KH. Moh Zuhri Zaini BA.
2. Rektor Universitas Nurul Jadid KH. Abd. Hamid Wahid, M. Ag.
3. Pemangku wilayah Al-Hasyimiyah yakni Ibunda Ny. Hj. Masruro Hasyim.
4. Pembina SP3 (santri patriot panji pelopor putri) Ny, Hj. Khodijatul Qodriyah AP, S.Ag, M,MPub, M.SI.
5. Dr. Tirmidi, M.Pd. Dekan Fakultas Sosial Dan Humaniora Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo, dan Ketua Jurusan Hukum yakni Bapak Dr. Mushafi Miftah, SHI, M.H.
6. Faridy, S.H., M.H. dan Fatimah Az-zahra, S.H, M.Kn. selaku dosen pembimbing skripsi.

7. Segenap dewan dosen fakultas sosial humaniora di Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo.

Dalam harapan kami, semoga skripsi yang kami susun dapat memberikan manfaat dan referensi bagi teman-teman. Serta dalam skripsi yang jauh dari kata sempurna ini penulis sangat mengharapkan saran dan kritikan pembaca demi kesempurnaan karya ilmiah yang akan datang, Atas perhatian semua pihak disampaikan terimakasih. *Jazakumullah Khairan Jaza'*.



Paiton, 10 Agustus 2022

Menyatakan

**LAILATUL NUUR HASANAH**

## **ABSTRAK**

**Lailatul Nuur Hasanah, 2022 “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama**

*Kali Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya”*

Skripsi, Jurusan Hukum, Fakultas Sosial Humaniora Universitas Nurul

Jadid (UNUJA) Paiton, Probolinggo. Pembimbing: I Faridy M.H

Pembimbing: II Fatimah Az-zahra S.H, M. Kn.

### **Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Sertifikat Tanah**

Tanah merupakan elemen yang sangat penting bagi suatu negara, termasuk Negara Indonesia yang merupakan Negara Agraris. Terutama bagi penduduk yang bermata pencarian dengan bercocok tanam. Kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring berjalannya waktu dengan jumlah penduduk yang terus bertambah. Tanah juga menjadi penyangga berkembangnya perekonomian negara, oleh sebab itu tanah tanah tidak dapat terpisahkan dalam kehidupan. Pentingnya peranan tanah dalam kehidupan manusia menyebabkan adanya persengketaan tanah. Dan diadakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Tujuan penulis dalam penelitian ini, sesuai dengan rumusan masalah di atas, yaitu: (1) Untuk mengetahui hambatan dan upaya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada tanah yang belum bersertifikat.(2) Untuk mengetahui akibat hukum pada tanah yang tidak bersertifikat.(3) Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada tanah yang belum bersertifikat. Dalam penulisan ini peneliti menggunakan metode yuridis normatif.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada tanah yang belum bersertifikat terdapat hambatan dan kendala yang terjadi karena kurangnya kesadaran dan pengetahuan masyarakat terkait pendaftaran tanah dan anggapan masyarakat tentang mahalnya biaya pendaftaran tanah. Tanah yang tidak bersertifikat dan tidak didaftarkan akan berakibat hukum yaitu tanah tidak mendapat kepastian hukum. Dalam hal ini, sertifikat sangatlah penting untuk menjamin kepemilikan tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali telah diatur dan dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 agar pendaftaran tanah terlaksana dengan baik.

## DAFTAR ISI

|   |            |
|---|------------|
| <b>COVER .....</b>                          | <b>i</b>   |
| <b>NOTA PEMBIMBING.....</b>                 | <b>ii</b>  |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>              | <b>iii</b> |
| <b>PERNYATAAN .....</b>                     | <b>iv</b>  |
| <b>MOTTO .....</b>                          | <b>v</b>   |
| <b>PERSEMBAHAN.....</b>                     | <b>vi</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                 | <b>vii</b> |
| <b>ABSTRAK .....</b>                        | <b>ix</b>  |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                     | <b>x</b>   |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>              | <b>1</b>   |
| A. Latar Belakang .....                     | 1          |
| B. Perumusan Masalah .....                  | 6          |
| C. Tujuan Penelitian .....                  | 6          |
| D. Manfaat Penelitian .....                 | 7          |
| E. Definisi konsep .....                    | 7          |
| F. Penelitian terdahulu .....               | 9          |
| <br>  |            |
| <b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>          | <b>15</b>  |
| A. PENDAFTARAN TANAH.....                   | <b>15</b>  |
| 1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....       | <b>15</b>  |
| 2. Sejarah Pendaftaran Tanah .....          | <b>19</b>  |
| 3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....            | <b>22</b>  |
| 4. Obyek Pendaftaran Tanah.....             | <b>23</b>  |
| 5. Asas Pendaftaran Tanah .....             | <b>24</b>  |
| 6. Peran PPAT Dalam Pendaftaran Tanah ..... | <b>25</b>  |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>B. Sertipikat Hak Atas Tanah .....</b>  | <b>28</b> |
| 1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah .....  | 28        |
| 2. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah .....  | 28        |
| 3. Manfaat Sertipikat Hak Atas Tanah .....   | 29        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>   | <b>31</b> |
| A. Jenis Dan Pendekatan Penelitian .....   | 31        |
| B. Tahap-Tahap Penelitian .....  | 32        |
| C. Instrumen Penelitian .....  | 34        |
| D. Sumber Data.....  | 35        |
| E. Teknik Pengumpulan Data.....  | 36        |
| F. Analisis Data.....  | 37        |
| G. Pengecekan Keabsahan Data.....  | 38        |
| <b>BAB IV PEMBAHASAN .....</b>   | <b>39</b> |
| A. Badan Pertanahan Nasional.....  | 36        |
| 1. Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional.....   | 39        |
| B. Pembahasan .....  | 41        |
| 1. Hambatan Dan Upaya Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah<br>Untuk Pertama Kali Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat..... | 41        |
| 2. Akibat Hukum Bagi Tanah Yang Tidak Bersertifikat.....   | 44        |
| 3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Pada Tanah<br>Yang Belum Bersertifikat.....                          | 45        |
| <b>BAB V PENUTUP .....</b>   | <b>56</b> |
| A. Kesimpulan .....  | 56        |