



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS ATAS
PEWARISANNYA YANG BELUM DI DAFTARKAN
PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA JAYAPURA**

SKRIPSI

*Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Studi
Pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih*

Oleh:

RALDHY PUTRA HASAN
NIM. 2020022014212

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS CENDERAWASIH
JAYAPURA
2024**

PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui
Pada tanggal 24 juni 2024

Pembimbing I


Daniel Tanati, S.H., M.H.
NIP. 19730429 200212 1 001

Pembimbing II


James Yoseph Palenewen, S.H., M.H.
NIP. 19820420 200812 1 004

Mengetahui :



PELAKSANAAN UJIAN

Skripsi ini telah diujii

Pada tanggal 28 juni 2024

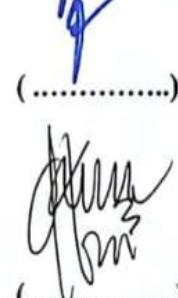
TIM PENGUJI

Ketua/Anggota Daniel Tanati, S.H., M.H.
NIP. 19730429 200212 1 001



(.....)

Sekretaris James Yoseph Palenewen, S.H.,M.H.
NIP. 19820420 200812 1 004



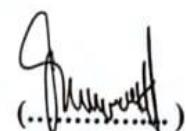
(.....)

Anggota Dr. Karel V. H. Baransano, S.H., M.H.
NIP. 19791220 200812 1 002



(.....)

Anggota Dahliana Ketaren, S.H., M.H.
NIP. 19780527 200112 2 003



(.....)

Anggota Margaretha G.M.I. Mamoribo, S.H., LL.M
NIP. 19830216 200812 2 002



(.....)

ABSTRAK

Penelitian ini dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Atas Pewarisan Yang Belum Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura”. Tujuannya untuk mengetahui akibat hukum peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap ahli waris atas pewarisan yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dan empiris, yuridis normatif yaitu suatu pendekatan yang mengacu pada undang-undang, bahan kepustakaan, peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya yang bersifat sekunder, sedangkan yuridis empiris yaitu mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.

Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa akibat hukum peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura yaitu bahwa ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah tidak mendapat jaminan kepastian hukum karena ahli waris tersebut tidak mempunyai sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang tertulis atas nama ahli waris dan ahli waris tidak dapat melakukan perbuatan hukum, misalnya seperti jual beli, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama dan pemasukan dalam perusahaan. Sedangkan perlindungan hukum terhadap ahli waris atas pewarisan yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura sesuai dengan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 pada dasarnya ahli waris tetap mendapat perlindungan hukum karena secara materiil hak dan kewajiban dari pewaris langsung beralih otomatis kepada ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah yang sah.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pewarisan, Ahli Waris, BPN Kota Jayapura.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya keberhasilan ada bersama kesabaran, kelapangan ada bersama kesusahan, dan sesungguhnya bersama kepayahan ada kesenangan”.

(HR. At Tirmidzi)

PERSEMBAHAN :

Karya tulis ini Kupersembahkan kepada :

1. Kedua Orang tuaKu yang Tercinta Bapak Hasan Mahpudin dan Ibu Nur Hayati yang telah membesarkan dan mendidik penulis hingga saat ini.
2. Saudara-saudaraKu Tersayang, Rizdky Hidayat, Rendhy Andrizal Mutaqqin dan Rifhan Ahmad Fitra yang selalu mendampingi, memberi semangat dan dorongan kepada penulis.
3. SahabatKu Terkasih, Rizky Puteri Khamariyah yang selalu menemani dan memberikan motivasi kepada penulis.
4. Almamater Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih yang Kubanggakan.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis haturkan atas kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, atas karunia, rahmat, hidayah, dan perlindungan yang senantiasa di limpahkan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik yang berjudul: “Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Atas Pewarisannya Yang Belum Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura” adalah tugas akhir yang penulis lakukan dalam rangka menyelesaikan studi dan meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.

Penulis yakin bahwa skripsi sederhana ini tidak akan selesai jika bukan karena bantuan dari pihak-pihak yang selama ini selalu mendorong penulis untuk selalu berusaha dengan giat, oleh sebab itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Oscar Oswald O. Wambrauw, S.E., M.Sc.Agr. selaku Rektor Universitas Cenderawasih.
2. Bapak Prof. Dr. Frans Reumi, S.H., M.A., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.
3. Bapak Daniel Tanati, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata yang telah menyetujui judul yang di ambil oleh penulis dalam penulisan skripsi ini dan juga selaku Dosen Pembimbing I yang tak pernah bosan, penuh keseriusan, dan ketelitian membimbing dalam penulisan skripsi ini.

4. Bapak James Yoseph Palenewen, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang meski dalam keadaan apapun selalu dengan sabar, kecermatan dan ketelitian memberi arahan bagi penulis dalam membuat skripsi ini sampai selesai.
5. Tim Pengujian Ujian Skripsi Bapak Daniel Tanati, S.H., M.H., Bapak James Yoseph Palenewen, S.H., M.H., Bapak Dr. Karel V. H. Baransano, S.H., M.H., Ibu Dahliana Ketaren, S.H., M.H., dan Ibu Margaretha G.M.I. Mamoribo, S.H., LL.M. yang telah memberikan masukan dan saran kepada penulis.
6. Semua Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuan hukum kepada penulis, serta seluruh staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan.
7. Teman-teman Mahasiswa/i angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih dan semua pihak yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang kesemuanya telah memberikan bantuan moril kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini

Akhir kata penulis menyampaikan banyak terima kasih dan berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan juga bagi penulis.

Jayapura, 28 juni 2024

RALDHY PUTRA HASAN
NIM. 2020022014212

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN	ii
PELAKSANAAN UJIAN	iii
ABSTRAK.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Tinjauan Pustaka	11
F. Metode Penelitian.....	16
BAB II KAJIAN PUSTAKA	20
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	20
B. Hak-Hak Atas Tanah	32
C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat	37
D. Peralihan Hak Atas Tanah	44
E. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	47

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	52
A. Akibat hukum peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura.....	52
B. Perlindungan hukum terhadap ahli waris atas pewarisannya yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura.....	56
BAB IV PENUTUP	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	63