

SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH TANPA
ADANYA PENGUKURAN
(Studi Kasus Di Desa Nian Kecamatan Miomafo Tengah Kabupaten Timor
Tengah Utara)**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira**



OLEH

KATARINA LEONITA WEA TAWA
51121048

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2025**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH TANPA ADANYA
PENGUKURAN**

**(Studi Kasus Di Desa Nian Kecamatan Miomafo Tengah Kabupaten
Timor Tengah Utara)**

NAMA : KATARINA LEONITA WEA TAWA
NOMOR REGISTRASI : 51121043
PROGRAM STUDI : HUKUM
FAKULTAS : HUKUM
DOSEN PEMBIMBING AKADEMIK : FINSSENSIUS SAMARA, SH., M. Hum

MENGETAHUI

PEMBIMBING I



BENEDIKTUS PETER LAY SH., M. Hum
NIDN: 0812096801

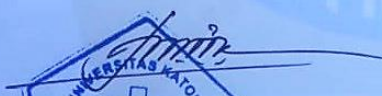
PEMBIMBING II



STEFANUS DON RADE, SH., M.H
NIDN: 1524099701

DISAHKAN OLEH

DEKAN FAKULTAS HUKUM




FINSSENSIUS SAMARA, SH., M. Hum
NIDN: 0816076602

KETUA PROGRAM STUDI HUKUM




Br. YOHANES ARMAN, SVD., SH., M.H
NIDN: 0805048003



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 50 - 52, Telp (0380) 833395

Website : <http://www.unwira.ac.id>. Email : info@unwira.ac.id

Kupang, 85225 – Nusa Tenggara Timur

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

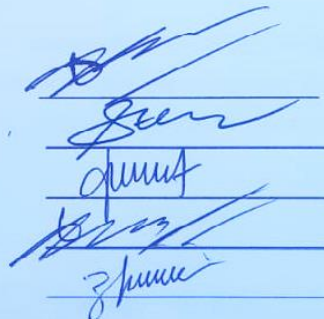
Pada hari ini; *Rabu* Tanggal *Enam Belas* Bulan *Juli* Tahun *Dua Ribu Dua Puluh Lima* pukul *Dua Belas* sampai pukul *Tiga Belas Tiga Puluh* Bertempat di Ruang *Praktek Peradilan* telah dilaksanakan ujian Skripsi bagi mahasiswa Program Studi Hukum atas nama:

N a m a : Katarina Leonita Wea Tawa
Tempat/Tgl. Lahir : Bajawa, 29 Maret 2003
N I M : 51121048
Program Studi : Hukum
Bagian : *Hukum Perdata/Hukum Pidana/Hukum Tata Negara/Hukum Internasional*
Judul Skripsi : *"Akibat Hukum Penerbitan Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Pengukuran (Studi Kasus di Desa Nian Kecamatan Miomafo Tengah Kabupaten Timor Tengah Utara)"*

Berdasarkan evaluasi hasil ujian, maka panitia ujian Skripsi memutuskan bahwa mahasiswa yang bersangkutan dinyatakan : *L u l u s*

Panitia Penguji :

1. KETUA : Dr. Ferdinandus N. Lobo, SH.,M.H
2. SEKERTARIS : Stefanus Don Rade, SH,M.H
3. PENGUJI I : Yohanes Arman, SH.,M.H
4. PENGUJI II : Dr. Ferdinandus N. Lobo, SH.,M.H
5. PENGUJI III : Benediktus Peter Lay, SH.,M.Hum



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



Finsensus Samara, SH.,M.Hum
NIDN-0816076602

Ketua Prog. Studi Hukum



Yohanes Arman, SH.,M.H
NIDN-0805048003



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 50-52, Telepon (0380) 833395
Web: <https://www.unwira.ac.id> Email: rektorat.unwirakupang@gmail.com
Kupang, 85225 – Nusa Tenggara Timur

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : KATARINA LEONITA WEA TAWA

NIM : 51121048

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul : **“AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH TANPA ADANYA PENGUKURAN (Studi Kasus Di Desa Nian Kecamatan Miomafo Tengah Kabupaten Timor Tengah Utara)”** adalah benar karya penelitian sendiri dan bukan duplikasi karya orang lain.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini saya bersedia dan siap menerima sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Katolik Widya Mandira dan Peraturan perundang-undangan.

Kupang, Juli 2025
Pembuat Pernyataan



Katarina Leonita Wea Tawa

MOTTO

**JANGANLAH TAKUT BURUNG DI UDARA SAJA TUHAN PELIHARA
APALAGI KITA ANAK YANG DIKASIHINYA, DIA PASTI AKAN
MENCUKUPKAN SEGALA YANG KAMU PERLUKAN**

(Matius 6:25-34)

**BERJALANLAH WALAU HABIS TERANG, AMBIL CAHAYA CINTAKU
TERANGI JALANMU, DI ANTARA BERIBU LAINNYA KAU TETAP
BENDERANG**

(Peterpan)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada Tuhan Yesus, Bunda Maria, Allah Tritunggal Yang Maha Kudus yang sampai saat ini selalu menopang dengan segala pertolongannya di setiap perjalanan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Bapak Hendrikus Michael Goa Wea dan Mama Albertina Tariem yang sudah membesarkan dan mendidik sampai sejauh ini dengan segala doa dan dukungannya dalam bentuk apapun terlebih khusus sudah membiayai pendidikan dari awal sampai pada titik ini. Kepada ketiga saudara kandung penulis (Raldy Nggae Labi, Rachel Asso Eka, dan Misel Ratu Barek) yang sudah memberikan dukungan kepada penulis.

KATA PENGANTAR

Puji, sembah, sujud sukur kepada Tuhan Allah Tritunggal Maha Kudus yang telah memberikan rahmat dan berkat yang melimpah, sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan judul **AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH TANPA ADANYA PENGUKURAN (Studi Kasus Di Desa Nian Kecamatan Miomafo Tengah Kabupaten Timor Tengah Utara)** sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Selama penulisan skripsi ini penulis telah banyak mendapat dukungan, dorongan dan motivasi serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan rendah hati penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang mendalam kepada :

1. Pater Dr. Philipus Tule, SVD, Rektor Universitas Katolik Widya Mandira yang memberi penulis kesempatan untuk belajar di bangku perguruan tinggi.
2. Dekan Fakultas Hukum sekaligus Dosen Pembimbing akademik, Bapak Finsensius Samara, SH., M.Hum yang memberikan penulis kesempatan untuk belajar di Fakultas Hukum.
3. Wakil Dekan Fakultas Hukum, sekaligus Dosen Pembimbing I, Bapak Benediktus Peter Lay, SH., M.Hum yang telah memberikan arahan, masukan dan motivasi serta meluangkan waktu membimbing penulis dalam proses menyelesaikan skripsi ini.

4. Ketua Program Studi Fakultas Hukum, Br. Yohanes Arman, SVD., SH., MH.
5. Wakil Ketua Program Studi Fakultas Hukum, sekaligus Dosen Pembahas, Dr. Ferdinandus Ngau Lobo SH., MH
6. Bapak Stefanus Don Rade, SH.,M.H selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan arahan, masukan dan motivasi serta meluangkan waktu membimbing penulis dalam proses menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Hukum yang dengan metode pembelajarannya masing masing telah membantu dan membagikan ilmunya kepada penulis.
8. Staf Tata Usaha Fakultas Hukum yang telah membantu penulis dalam kelengkapan administrasi penulisan skripsi ini.
9. Bapak Hendrikus Michael Goa Wea dan Ibu Albertina Tariem selaku orang tua penulis, yang telah memberikan semua doa, semangat, motivasi, dorongan, fasilitas dan kesempatan penulis untuk mengenyam pendidikan Hukum di Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
10. Keluarga besar Kadu-Nggae, keluarga besar Labi Muda, Raldy, Rachel dan Misel yang telah memberikan doa, dukungan, dan motivasi kepada penulis selama kuliah.
11. Teman terkasih Aldi Manek dan sahabat- sahabat Marines Meze, Neta Tahu, Kaka Cely Awi, Kaka Cely Ngatu, Rivan Reke, Enjel Rosmaniar, Gery Fatin, Renata Ingu, Atika Putri, Rimon Kafelegi, Galang Ariel,

Rolan Dawa, Hilarius Horowura, Abe Amsikan, yang telah memberikan dukungan dan motivasi selama menjalani susah dan senang dunia perkuliahan bersama penulis.

12. Teman- teman HC dan Kebun Binatang, Paulla Rani, Blandina Deru, Vera Isu, Cindy Wira, Claudia Pea, Viola Tuga, Febby Milo dan Rani Azi yang telah memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis.
13. Anak-anak Kos Cemara Evy Klau, Ani Mau, Sonya Mau, Ika Hale, Deni Neves, dan Tendy yang selalu memberi dukungan kepada penulis.

ABSTRAK

Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah tanpa melalui proses pengukuran resmi sebagaimana mestinya, seperti yang terjadi di Desa Nian, Kecamatan Miomafo Tengah, Kabupaten Timor Tengah Utara, menimbulkan berbagai permasalahan hukum dan sosial. Kasus ini melibatkan konflik antara pemilik tanah turun-temurun, Bapak Nikolaus Hausufa, dan pemegang sertifikat, Bapak Matias Opat, di mana sertifikat diterbitkan tanpa persetujuan pemilik sah dan tanpa keterlibatan Badan Pertanahan dalam proses pengukuran. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum penerbitan sertifikat tanpa pengukuran.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dan pendekatan yuridis sosiologis, dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait dan studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Aspek yang diteliti baik dari aspek yuridis maupun sosiologis, serta mengkaji relevansi asas kepastian hukum dalam konflik pertanahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerbitan sertifikat tanpa pengukuran mengakibatkan cacat hukum, ketidakpastian hak atas tanah, konflik sosial berkepanjangan, serta menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap institusi pertanahan. Pemilik sah tidak dapat menikmati hak atas tanahnya secara penuh karena keberadaan sertifikat yang dianggap sah secara administratif namun tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

Kesimpulan dari penelitian ini menegaskan bahwa penerbitan sertifikat tanpa proses pengukuran mengakibatkan akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu, akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu dan akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum). Disarankan agar pihak pemilik tanah secara turun-temurun agar melaporkan permasalahan ini pada PTUN agar mendapatkan kepastian hukum dan juga disarankan agar setiap proses penerbitan sertifikat tanah wajib memenuhi prosedur pengukuran dan verifikasi sesuai peraturan perundang-undangan, serta pemerintah dan aparat desa meningkatkan pengawasan dan edukasi hukum kepada masyarakat demi menciptakan tata kelola pertanahan yang adil, transparan, dan berkelanjutan.

Kata kunci : Sertifikat Hak Milik, Pengukuran Tanah, Konflik Pertanahan, Akibat Hukum, Kepastian Hukum, Perbuatan Melawan Hukum.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESHAAN	ii
BERITA ACARA	iii
PERNYATAAN ORINSINALITAS.....	iv
MOTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB IPENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.4.1. Manfaat Teoritis	9
1.4.2. Manfaat praktis	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Landasan Teori	11
2.1.1 Teori Kepastian Hukum.....	11
2.1.2 Teori Perlindungan Hukum	13
2.2 Landasan Konseptual	15
2.2.1 Konsep Akibat Hukum	15
2.2.2 Konsep Penerbitan	16
2.2.3 Konsep Sertifikat Tanah.....	16
2.2.4 Konsep Pengukuran Tanah	19
2.2.5 Kerangka Berpikir	21
BAB III METODE PENELITIAN	22
3.1 Jenis Penelitian	22
3.2. Metode Pendekatan	22

3.3 Lokasi Penelitian	23
3.4 Populasi, Sampel dan Responden	23
3.5 Aspek Penelitian	24
3.6 Jenis Data	25
3.7 Metode Pengumpulan Data	25
3.8 Metode Analisis Data	26
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	27
4.1. Hasil penelitian	27
4.1.1 Data Sekunder	27
4.1.2 Data Primer	32
4.2. Pembahasan	50
BAB V PENUTUP	53
5.1. Kesimpulan	53
5.2. Saran	54
DAFTAR PUSTAKA	57
LAMPIRAN	