

HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERSERTIFIKAT

DALAM PERSFEKTIF KEPASTIAN HUKUM

SKRIPSI

Untuk memenuhi Persyaratan Dalam Mencapai Gelar Strata Satu (S1)

Pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia



Disusun Oleh:

Nama : Floribertha Ermelinda Rani Putri

NIM : 1340050004

Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

JAKARTA

2017

HALAMAN PENGESAHAN

HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERSERTIFIKAT

DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Mencapai Gelar Strata Satu
Pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

Disusun Oleh:

Nama : Floribertha Ermelinda Rani Putri

NIM : 1340050004

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi

Pada Tanggal 21 Februari 2017 dan dinyatakan telah memenuhi syarat.

Susunan Tim Penguji,

Pembimbing Utama

Anggota Tim Penguji

(Hulman Panjaitan, S.H.,M.H)

(Chandra Aritonang, SH, MH.)

Pembimbing Pendamping

Anggota Tim Penguji

(I Dewa Ayu Widyani, S.H.,M.H.)

(Nanin Koeswidi Astuti, SH, MH, MM)

LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG

FLORIBERTHA ERMELINDA RANI PUTRI

1340050004

HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERSERTIFIKAT

DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM

Disetujui,

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

(Hulman Panjaitan, SH.,MH)

(I Dewa Ayu Widyani, SH.,MH)

Mengetahui,

Ketua Departemen Hukum Administrasi Negara

(I Dewa Ayu Widyani, SH.,MH)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan anugrah yang diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini. Juga kepada kedua orang tua dan semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan hukum ini.

Penulisan hukum ini berjudul **“HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERSERTIFIKAT DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM.”** Adapun penulisan hukum ini disusun untuk memenuhi persyaratan Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini merupakan proses dari sebuah pembelajaran, dan tentu saja masih banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan hukum ini. Oleh karena itu penulis mengharapkam kritik dan saran yang sifatnya membangun untuk lebih menyempurnakan penulisan hukum ini.

Kiranya penulisan hukum ini dapat berguna bagi kita semua. Atas perhatian dan kerjasamanya penulis ucapkan terima kasih.

Jakarta, 21 Februari 2017

Penulis,

(Floribertha Ermelinda Rani Putri)

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini penulis akan menyampaikan rasa terima kasih yang besar dan mendalam kepada semua pihak yang telah membantu, baik moral maupun materil dalam merealisasikannya penulisan hukum ini.

Ucapan terima kasih ini secara khusus penulis sampaikan kepada:

1. Rektor Universitas Kristen Indonesia, Bapak Dr. Maruarar Siahaan, SH;
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, Bapak Hulman Panjaitan, SH.,M.H;
3. Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, Ibu L. Elly A.M Pandiangan, SH.,MH;
4. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, Bapak Candra Aritonang, SH.,MH;
5. Dosen Pembimbing Skripsi I, Bapak Hulman Panjaitan, SH.,MH, yang telah membimbing penulis, semoga Tuhan memberkati Bapak sekeluarga;
6. Dosen Pembimbing Skripsi II, Ibu I Dewa Ayu Widyani, SH.,MH, yang telah membimbing penulis dengan sabar dan kebaikan hatinya akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan ini, semoga Tuhan memberkati Ibu sekeluarga;
7. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, yang telah memberikan pengarahan dan pengajaran selama penulis

menjadi mahasiswa, semoga Tuhan memberkati Ibu dan Bapak
sekeluarga;

8. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Universitas Kristen Indonesia;
9. Orang Tua tercinta Papa Romo dan Mama Reni, terimakasih atas segala pengorbananmu yang telah kalian berikan, mohon maaf selama ini banyak menyusahkan dan belum bisa membanggakan kalian, semoga Tuhan Yesus selalu melindungi kalian, sayang Papa Mama;
10. Adekku Ando, terimakasih telah memberikan semangat walaupun menyebalkan karena sering mengganggu penulis dengan kekonyolannya, ingat perjalananmu masih panjang tetap semangat ya! Tuhan Yesus menyertaimu selalu;
11. Uti Kartinah, terimakasih banyak Uti gendut yang tak henti-hentinya memberikan semangat dan doa untuk cucunya, semoga Uti sehat terus dan diberikan umur yang panjang, dan Tuhan Yesus selalu menyertai dan melindungi Uti, sayang Uti;
12. Sahabat PMKAJ Unit Timur (Pastoral Mahasiswa Keuskupan Agung Jakarta) terkhusus untuk Thomas, Sefa, Kak Ana, Nando, Hendra, Ervan, Nanda, Gita, dan Tacia, terimakasih kalian telah membantu penulis untuk mendapatkan semangat kembali mengerjakan skripsi ini, semoga Tuhan memberikati kalian;
13. Sahabat di kampus terkhusus untuk Rupertus Arvinci Ngabut yang dalam suka dan senang sudah dilalui bersama dari awal masuk kampus sampai

mau meninggalkan kampus, yang belum tinggal sedih dan susahny yang harus kita rasakan semoga nanti kita sekampus lagi supaya bisa merasakan sedih dan susahny persahabatan kita, Tuhan Memberkati;

14. Mas Yohanes Setiyono pacarku, terimakasih sudah membuat penulis tambah emosi selama mengerjakan skripsi ini, harapan dan doa penulis semoga setelah wisuda penulis diberikan kalancaran untuk acara tunangan kita berdua Amin. Mohon doanya;

15. Sahabat bayi Ninu, Tyas, dan Risty. Terimakasih kalian telah menghibur penulis disaat penulis jenuh dan putus asa kalian selalu ada saat penulis butuhkan, semoga persahabatan kita abadi selamanya Amin, Tuhan Memberkati;

16. Teman-teman seangkatan 2013 Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, sukses selalu. Tuhan memberkati;

17. Dan semua rekan-rekan terkasih yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terkhusus yang tidak pernah membantu dan memberikan dorongan kepada penulis tetapi hanya meminta makan-makannya saja, semoga kalian kenyang. Tuhan melindungi kalian.

Jakarta, 21 Februari 2017

Penulis

(Floribertha Ermelinda Rani Putri)

ABSTRAK

- A. Nama : Floribertha Ermelinda Rani Putri
B. NIM : 1340050004
C. Judul : Hak Milik Atas Tanah yang Bersertifikat dalam Perspektif Kepastian Hukum
D. Jumlah Halaman : ix+106
E. Kata Kunci : Hak Milik Atas Tanah yang bersertifikat
F. Ringkasan :

Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting dan semakin tinggi nilai dan manfaatnya hak atas tanah sering kali menimbulkan sengketa yang menyakutkan kepemilikan hak atas tanah, khususnya tanah yang belum didaftarkan atau yang berasal dari konversi hak-hak lama. Penulisan ini membahas jaminan kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang bersertifikat yang telah memiliki kepastian hukum tetap yang mana berkaitan dengan praktek proses pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) yang menganut sistem publikasi negatif dengan tendensi positif.

Penelitian ini adalah Juridis normatif dan hasil penelitian menunjukkan kasus sengketa tanah sering disebabkan oleh karena tidak dijalankannya secara seksama dan bertanggung jawab peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini peraturan pendaftaran tanah, sehingga menyebabkan penerbitan sertifikat atau peralihan hak yang cacat hukum. Penelitian dilakukan melalui studi kepustakaan dari sejumlah literatur yang berkaitan dengan hukum pertanahan termasuk perundang-undangan bidang tanah.

Sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif yang dianut oleh UUPA seyogyanya memberikan jaminan keamanan dan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah apabila didukung dengan sistem administrasi pertanahan yang baik, tertib dan peran serta yang bertanggung jawab dari petugas atau instansi yang terkait dengan proses pendaftaran tanah dan menyajikan data atau surat keterangan sebagai alas hak yang benar untuk penerbitan sertifikat dan/atau peralihan hak atas tanah.

- G. Daftar Acuan : 15 buku + 2 Undang -undang
H. Dosen Pembimbing : 1. Hulman Panjaitan, SH.,MH
2. I Dewa Ayu Widyani, SH.,M

Penulis

(Floribertha Ermelinda Rani Putri)

DAFTAR ISI

Halaman Pengesahan.....	i
Lembar Persetujuan Sidang.....	ii
Kata Pengantar	iii
Ucapan Terima Kasih	iv
Abstrak.....	vii
Daftar Isi	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
D. Metode Penelitian.....	6
E. Sistematika Penulisan Penelitian.....	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pertanahan.....	9
1. Pendaftaran Tanah.....	9
2. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah.....	18
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	21
4. Prosedural Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	22
5. Ketentuan Konversi dan PP No. 24 tahun 1997.....	28

B. Hak Atas Tanah.....	33
1. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah.....	33
2. Hak-hak Tertentu Yang Membebaninya.....	37
3. Hak Milik.....	40
4. Subjek Hak Milik.....	45
5. Terjadinya Hak Milik.....	46
6. Kewajiban Pendaftaran Hak Milik.....	50
7. Hapusnya Hak Milik.....	53

BAB III PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah.....	59
B. Korelasi Yuridis Antara Hak Milik Atas Tanah Yang Bersertifikat Dengan Kepastian Hukum.....	83
1. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak.....;	83
2. Kepastian Hukum Atas Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan.....	88
3. Pertanggung Jawaban Institusi Pemerintah Yang Menerbitkan Sertifikat Tanah Yang Ternyata Bermasalah.....	101

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	104
B. Saran.....	105

DAFTAR PUSTAKA.....	109
----------------------------	------------