

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

Skripsi

Untuk memenuhi dalam mencapai derajat strata satu pada
Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia



Disusun Oleh :

Nama : Putu Ayu Yuliari Fajar satyawati

NPM : 1440050068

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2018**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA**

TANDA PERSETUJUAN SIDANG PENULISAN HUKUM

Nama : Putu Ayu Yuliani Fajar Satyawati

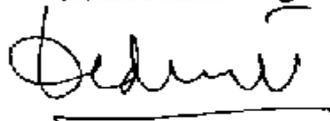
Nim : 1440050068

Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG
HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM
PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

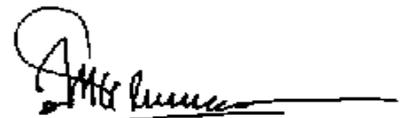
Disetujui,

Dosen Pembimbing I



(I Dewa Ayu Widyani, SH.,MH)

Dosen Pembimbing II



(Dr. Aartje Tehupejory, SH.,MH.)

Mengetahui,

Ketua Program Kekhususan

Hukum Administrasi Negara



(I Dewa Ayu Widyani, SH.,MH)

LEMBAR PENGESAHAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM
SISTEM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

SKRIPSI

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

Disusun Oleh :

Nama : Putu Ayu Yuliari Fajar Satyawati

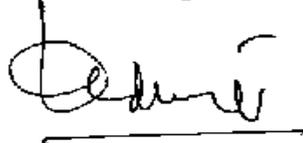
Nim : 1440050068

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi

Pada Tanggal 7 Agustus 2018 dan dinyatakan telah memenuhi syarat.

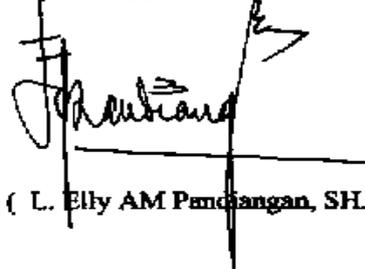
Susunan Tim Penguji

Pembimbing I



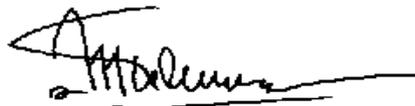
(I Dewa Ayu widyani, SH.,MH)

Anggota Penguji



(L. Elly AM Pandhangan, SH.MH)

Pembimbing II



(Dr. Aartje Tehupeiory, SH.,MH.)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan anugerah 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 ‘PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA’. Adapun penulisan hukum ini disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini merupakan proses dari sebuah pembelajaran, dan tentu masih banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan hukum ini. Oleh karena itu penulis mengharapkan 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 terimakasih.

Jakarta, 7 Agustus 2018

Penulis,

(Putu Ayu Yuliari Fajar Satyawati)

UCAPAN TERIMA KASIH

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

Ucapan terima kasih ini secara khusus penulisan sampaikan kepada :

1. Rektor Universitas Kristen Indonesia, Bapak Dhaniswara K. Harjono, SH.,MH.,MBA.
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 Chandra Aritonang, SH.,MH.
5. Dosen Pembimbing Skripsi I, 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.
6. Dosen Pembimbing Skripsi II, Ibu Dr. Aartje Tehupeiori, SH.,MH, yang telah membimbing penulis, semoga Tuhan memberkati Ibu sekeluarga
7. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Kristen indonesia, yang telah memberikan pengarahan dan pengajaran selama penulis menjadi mahasiswi, semoga Tuhan memberkati Ibu dan Bapak sekeluarga.
8. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas hukum Universitas Kristen Indonesia.

9. Orangtua yang selalu memberikan semangat dan doa kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini.
10. Adikku Deva, terimakasih telah memberikan semangat dan juga membantu penulis dalam penulisan hukum ini, ingat perjalananmu masih panjang tetap semangat ya ! Tuhan Ida Sang Hyang Widhi Wesa menyertai dan melindungimu selalu.
11. Keluarga besar di Bali, terima kasih banyak juga telah memberikan semangat dan doa kepada penulis, semoga Tuhan melindungi kalian semua.
12. Sahabat di kampus terkhususnya untuk kalian : Christine Natalia , kak Feby Rosaphin, Egi Stevanus, James Joshua, Rico Kunia & Shara Cishilia, yang dalam suka dan senang pernah dilalui bersama dari awal masuk kampus sampai meninggalkan kampus, dimana suatu saat nanti kita sekampus lagi supaya merasakan suka dan duka pertemanan kita, Tuhan memberkati.
13. Untuk sahabat kecil saya selama 17 tahun kenal, yakni Puput yang telah memberikan semangat dan doa kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini.
14. Untuk sahabat kecil saya selama 11 tahun kenal, yakni Shandi yang telah memberikan semangat dan doa kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini.
15. Untuk teman akrab di kampus, yakni Nadya, Yemima, Clara, Tildha, Ruth, Anisa, Teodora, Kak Puchan, Kak Christin, Kak Astrid, Kak Susan, Kak Suzana, Miranda, Kak Jeny, Kak Venni, Kak Wayan, Kak Monic, Bang Iustus, Bang Rambo, Bang Ricardo, Bang Danil, Bang Nando, Bang Julian,

Bang Ebiet, Kak Sarah Melisa, Bang Robertus, Bang Mikael, Bella, Tiwi, Irsan, Devi Rere, Fides, Fanny, Chea & Sisca yang selalu memberikan semangat dan doa kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tersebut.

15. Teman – teman seangkatan 2014 Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, sukses selalu. Tuhan memberkati.
16. 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, 7 Agustus 2018

Penulis

(Putu Ayu Yuliari Fajar Satyawati)

ABSTRAK

- A. Nama : Putu Ayu Yuliari Fajar Satyawati
B. Nim : 1440050068
C. Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia.
D. Halaman : i –xi + 69 halaman + Daftar Pustaka + Riwayat Hidup
E. Kata Kunci : Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia.
F. Ringkasan :

Tanah sangat erat kaitannya dengan kehidupan manusia dan juga merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Arti tanah bagi kehidupan manusia yaitu karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Luasnya tanah yang dapat dimiliki oleh manusia terbatas, sedangkan jumlah manusia semakin bertambah dari waktu ke waktu. Dalam proses pendaftaran tanah tidak jarang ditemukan berbagai permasalahan yang berujung sengketa. Hal ini tentunya menghambat proses pendaftaran tanah tersebut. Berdasarkan hal tersebut yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah : (1) Bagaimana sistem penyelenggara pendaftaran tanah di indonesia, (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam sistem pendataran tanah di indonesia.

Sistem penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diatur di indonesia menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur – unsur positif dimana sistem pendaftarannya dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak menggunakan sistem pendaftaran hak. Namun, kelemahan sistema negatif ini dapat diatasi dengan menggunakan lembaga *rechtsverwerking* sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) menyatakan : ‘Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan’.

Lembaga hukum "kadaluwarsa" (Rechtsverwerking) yang dijadikan norma hukum positif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bukanlah suatu norma hukum baru atau suatu norma yang asing sama sekali dalam sistem hukum kita. Oleh karena lembaga ini sudah cukup lama dikembangkan melalui yurisprudensi yang bersumber dari Hukum Adat Indonesia. Penerapan lembaga ini menjadi suatu norma hukum positif membawa dampak adanya suatu pergeseran dari sistem publikasi negatif ke arah sistem publikasi positif walaupun masih bersifat semu atau quasi karena adanya pembatasan dalam kurun waktu lima tahun.

- G. Daftar Acuan : 10 buku + 4 Undang – Undang + 1 Makalah +
1 Majalah. + 1 Website. .
- H. Dosen Pembimbing : 1. I Dewa ayu Widyani, SH.,MH
2. Dr. Aartje Tehupeiory, SH.,MH.

Penulis

(Putu Ayu Yuliari Fajar Satyawati)

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN,.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	iv
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Ruang Lingkup Permasalahan.....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
1. Tujuan Penelitian.....	6
2. Manfaat Penelitian.....	7
E. Metode Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pendaftaran Tanah.....	11
1. Sejarah Pendaftaran Tanah.....	11
2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	16
3. Tujuan dan Peraturan Pendaftaran Tanah.....	17

a.	Tujuan Pendaftaran Tanah.....	17
b.	Peraturan Pendaftaran tanah.....	18
4.	Asas Pendaftaran Tanah.....	19
5.	Objek Pendaftaran Tanah.....	21
6.	Prosedural Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	26
7.	Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	28
8.	Pembuktian Hak Dalam Pendaftaran Tanah.....	30
B.	Hak Atas Tanah.....	36
1.	Ruang Lingkup Hak Atas Tanah.....	36
2.	Macam – Macam Hak Atas Tanah.....	39
3.	Subjek Hak Atas Tanah.....	40

BAB III PEMBAHASAN

A.	Sistem Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	42
1.	Sistem Publikasi Positif.....	44
2.	Sistem Publikasi Negatif.....	47
3.	Sistem Publikasi Yang Digunakan Di Indonesia.....	48
B.	Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah	
	Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia.....	52
1.	Kajian Terhadap Lembaga Rechtsverwerking.....	60
a.	Kajian Yuridis Normatif.....	60
b.	Kajian Sosio Yuridis.....	64

BAB IV PENUTUP

a. Kesimpulan.....	68
b. Saran.....	69

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP