

**KEPASTIAN HUKUM DALAM PENETAPAN HAK MILIK
ATAS ASET TANAH BADAN HUKUM GEREJA KATOLIK
DI INDONESIA**

TESIS

Oleh:

ALBERTUS ARY DIANTO

(2402198052)



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2026**

**KEPASTIAN HUKUM DALAM PENETAPAN HAK MILIK
ATAS ASET TANAH BADAN HUKUM GEREJA KATOLIK
DI INDONESIA**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar
Magister Hukum (M.H) pada Program Studi Hukum Program Magister
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Oleh:

ALBERTUS ARY DIANTO

(2402198052)



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2026**



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Albertus Ary Dianto
NIM : 2402198052
Program Studi : Magister Hukum
Fakultas : Fakultas Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul **“KEPASTIAN HUKUM DALAM PENETAPAN HAK MILIK ATAS ASET TANAH BADAN HUKUM GEREJA KATOLIK DI INDONESIA”** :

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 14 Februari 2026



Nama : Albertus Ary Dianto
NIM : 2402198052



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR
KEPASTIAN HUKUM DALAM PENETAPAN HAK MILIK ATAS ASET
TANAH BADAN HUKUM GEREJA KATOLIK DI INDONESIA

Oleh:

Nama : Albertus Ary Dianto

NIM : 2402198052

Program Studi : Magister Hukum

Konsentrasi : Hukum Bisnis

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tesis guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 23 Januari 2026

Menyetujui,

Pembimbing I

Prof. Dr. Aarce Tehupeiory, S.H., M.H.
NUPTK: 5146743644230093

Pembimbing II

Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.
NUPTK: 5434757658137090

Ketua
Program Studi Hukum Program Magister

Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H.
NUPTK: 1237749650130140

Dekan
Fakultas Hukum

Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.
NUPTK: 5434757658137090



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

PERSETUJUAN PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada tanggal 3 Februari 2026, telah diselenggarakan sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Dua pada Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Albertus Ary Dianto
NIM : 2402198052
Program Studi : Magister Hukum
Konsentrasi : Hukum Bisnis

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul **"KEPASTIAN HUKUM DALAM PENETAPAN HAK MILIK ATAS ASET TANAH BADAN HUKUM GEREJA KATOLIK DI INDONESIA"** oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan Dalam Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Prof. Dr. Aarce Tehupeitory, S.H., M.H.	Sebagai Ketua	
2. Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H..	Sebagai Anggota	
3. Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H.	Sebagai Anggota	

Jakarta, 3 Februari 2026



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Albertus Ary Dianto
NIM : 2402198052
Program Studi : Magister Hukum
Fakultas : Program Pascasarjana
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul : Kepastian Hukum Dalam Penetapan Hak Milik Atas Aset Tanah Badan Hukum Gereja Katolik Di Indonesia

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan saya mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang undangan Republik Indonesia lainnya dan Integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 14 Februari 2026



Nama : Albertus Ary Dianto
NIM : 2402198052

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas limpah kasih karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “Kepastian Hukum Dalam Penetapan Hak Milik Atas Aset Tanah Badan Hukum Gereja Katolik Di Indonesia

Penelitian ini dibuat dan disusun sebagai tugas akhir penulis, serta sebagai syarat yang harus dipenuhi guna menempuh Sidang Ujian Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana serta untuk mendapatkan gelar Magister Hukum (M.H) pada Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis mengangkat permasalahan hukum terkait kepastian hukum penetapan hak milik atas tanah Badan Hukum Gereja Katolik yang tak jarang menjumpai hambatan yuridis dan administrasi dalam proses pendaftaran tanah. Penulis merupakan pelaku langsung dalam upaya penataan dan pemberesan aset tanah milik Keuskupan Agung Jakarta, sehingga penulisan ini merupakan upaya mencari penegakan kepastian hukum atas perundang-undangan yang berlaku. Hal-hal yang dialami penulis di setiap kantor pertanahan menjadi dasar bahan penulisan atas penerapan ketentuan perundang-undangan dalam kenyataan konkret pelayan publik di bidang pertanahan. Maka dari itu penulis menyadari bahwa Tesis ini masih belum sempurna dan masih terdapat kekurangan yang disebabkan keterbatasan sumber dan kemampuan yang penulis miliki.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan arahan dari para pembimbing, oleh karena itu ucapan terima kasih yang sangat dalam disampaikan kepada yang terhormat

1. Prof. Dr. Aarce Tehupeiori, S.H., M.H., selaku Pembimbing 1
2. Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H., selaku Pembimbing 2
3. Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H., selaku Penguji yang telah banyak meluangkan waktu kepada penulis dalam bimbingan dan juga memberikan masukan yang sangat berharga demi terselesaikannya tesis ini.

Demikian juga penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada para guru besar, dosen dan staf akademis Universitas Kristen Indonesia (UKI), yaitu:

1. Dr. David Maruhum Lumban Tobing, S.H., M. Kn, Ketua Yayasan Universitas Kristen Indonesia.
2. Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA, Rektor Universitas Kristen Indonesia.
3. Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., PA., Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA, Rektor Universitas Kristen Indonesia.
4. Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H., Ketua Program Studi Hukum Program Magister Program Pasca Sarjana Universitas Kristen Indonesia.
5. Seluruh Dosen dan Staf Akademis Universitas Kristen Indonesia.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak, khususnya dalam hal pengumpulan data dan informasi dalam penulisan tesis ini:

1. Ir. Gabriel Triwibawa, M. Eng.Sc., selaku Pejabat Fungsional Penata Ruang Ahli Utama Kementerian Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.
2. Marcellinus Wiendarto, S.H., M.H., selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan.
3. Daniel Duardo, S.H., M.H., selaku Analis Hukum Muda di Kementerian Koordinator Bidang Hukum, HAM, Imigrasi, dan Pemasyarakatan.
4. Govinda Dewantara, S.H., M. Kn., selaku Staf Kantor Manajemen Aset Keuskupan Agung Jakarta.
5. Laurensius Jefri Damar, selaku Staf Kantor Manajemen Aset Keuskupan Agung Jakarta.

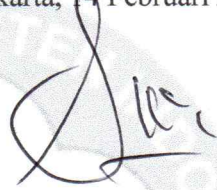
Secara khusus penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang mendukung penulisan tesis ini:

1. Ar. Maria Fransiska Dinar Ari Wijanti, M. Ars., IAI
2. Ar. Antonius Slamet Nugroho, M. Ars., IAI
3. Maryadi, S.T.
4. Tim Aset Tanah Regio Jawa

5. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan. Meskipun demikian, penulis mengharapkan kiranya tesis ini dapat bermanfaat bagi dunia akademis serta praktisi di bidang pertanahan.

Jakarta, 14 Februari 2026



Albertus Ary Dianto
NIM. 2402198052



DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	iii
PERSETUJUAN PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
Abstrak	xi
<i>Abstract</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep.....	7
F. Metode Penelitian	15
G. Sistematika Penulisan	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Tinjauan Gereja Katolik di Indonesia	26
B. Tinjauan Hukum Tanah di Indonesia.....	35
C. Tinjauan Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	64
D. Tinjauan Badan Pertanahan Nasional	75
BAB III HAMBATAN YURIDIS DAN ADMINISTRASI DALAM PROSES PENETAPAN HAK MILIK ATAS ASET TANAH GEREJA KATOLIK	80

A. Tantangan Konkret Upaya Penataan dan Pemberesan Aset Tanah Gereja Katolik.....	80
B. Perolehan Aset Tanah Gereja Katolik di Indonesia.....	82
C. Pemetaan Permasalahan Aset Tanah Gereja Katolik.....	85
D. Hambatan Dalam Proses Pendaftaran Tanah.....	93
E. Hambatan Yuridis Penetapan Hak Milik atas Tanah Gereja Katolik	95
F. Hambatan Administrasi dalam Proses Penetapan Hak Milik atas Tanah Badan Hukum Gereja Katolik.....	112
G. Analisa Hambatan Hukum Atas Jaminan Kepastian Hukum Penetapan Hak Milik atas Tanah Badan Gereja Katolik	125
BAB IV MENEGAKKAN KEPASTIAN HUKUM PENETAPAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG MEMBERIKAN KEMANFAATAN BAGI BADAN GEREJA KATOLIK.....	130
A. Penyelesaian Legalitas Badan Hukum Gereja Katolik	130
B. Penyelesaian Persyaratan Administrasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah	141
C. Penyelesaian Penetapan Hak Milik atas Aset Tanah Badan Gereja Katolik	150
D. Penyelesaian Permasalahan Aset Tanah Badan Gereja Katolik	178
E. Analisa Sistem Hukum Penegakan Kepastian Hukum Penetapan Hak Milik atas Tanah Badan Gereja Katolik	190
BAB V PENUTUP.....	204
A. Kesimpulan	204
B. Saran	210
DAFTAR PUSTAKA	214

Abstrak

Judul Tesis: Kepastian Hukum Dalam Penetapan Hak Milik Atas Aset Tanah Badan Hukum Gereja Katolik Di Indonesia

Aset tanah bagi Badan Gereja Katolik merupakan kebutuhan penting yang menunjang keberadaan dan keberlangsungan karya kerasulan Gereja Katolik di Indonesia. Adanya multitafsir, ketidakjelasan, dan ketidakseragaman dalam memahami status legalitas Badan Hukum Gereja Katolik menunjukkan terjadinya kekaburan norma hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Hal tersebut menimbulkan hambatan yuridis maupun administrasi untuk mendapatkan kepastian hukum pemberian penetapan hak milik bagi aset tanah Badan Hukum Gereja Katolik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan hukum tersebut dengan merumuskan konsep hukum relevan dan membangun argumentasi hukum yang menjawab tantangan kepastian hukum hak milik atas tanah. Melalui pendekatan perundang-undangan dengan metode normatif yuridis, penelitian ini mengkaji hierarki peraturan perundang-undangan yang berkaitan pemberian penetapan hak milik atas tanah bagi badan Gereja Katolik berlandaskan *Staatsblad* 1927 dan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/KBPN) Nomor 21 Tahun 2024. sehingga mempunyai kepastian hukum yang dapat menjadi pegangan dan pedoman pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah. Kenyataan adanya hambatan yang terjadi pada kantor pertanahan akibat multitafsir dampak dari ketidakjelasan dan ketidakseragaman dalam menerapkan norma ketentuan perundang-undangan menunjukkan realitas hukum yang terjadi atas aparat kantor pertanahan BPN sebagai pelaksana pengurusan legalitas pertanahan di Indonesia. Bila merefleksikan bersandar pada pemikiran Guistav dan Bentham, maka dapat ditarik suatu benang merah bahwasannya realitas hukum menunjukkan ketidakpastian hukum terhadap pemberian penetapan hak milik atas tanah bagi Badan Gereja Katolik.. Tiga (3) hal prinsip dasar dari tujuan hukum dirasakan masih jauh dari harapan. Penerapan yang multitafsir atas ketentuan perundangan yang tidak seragam dan tidak jelas belum memberikan rasa keadilan dan kemanfaatan bagi Badan Gereja Katolik yang mengalami kebingungan atas kerumitan dan kesulitan terkait kultur aparat kantor pertanahan BPN yang jauh dari upaya untuk memberikan kepastian hukum. Semua itu tentunya tidak memberikan rasa kebahagiaan bagi Badan Hukum Gereja yang menata dan membereskan aset tanah kepemilikannya. wujud taat asas sebagai bagian dari Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berlandaskan negara hukum.

Kata Kunci: aset tanah, hak milik, badan hukum, Gereja Katolik, kepastian hukum, kemanfaatan, pendaftaran tanah.

Abstract

Thesis Title: Legal Certainty in the Determination of Ownership Rights over Land Assets of Catholic Church Legal Entities in Indonesia

Land assets are a crucial need supporting the existence and sustainability of the Catholic Church's apostolic mission in Indonesia. The presence of multiple interpretations, lack of clarity, and inconsistency in understanding the legal status of Catholic Church legal entities indicate ambiguity in legal norms during land registration processes. This creates juridical and administrative obstacles to obtaining legal certainty for granting ownership rights over land assets belonging to Catholic Church legal entities. This study aims to analyze these legal issues by formulating relevant legal concepts and building legal arguments that address challenges to legal certainty of ownership rights over land. Using a statutory approach with normative juridical methods, it examines the hierarchy of legislation related to granting ownership rights over land to Catholic Church bodies, based on Staatsblad 1927 and the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Decision No. 21 of 2024. This ensures legal certainty as a guide for land registration implementation. In reality, obstacles at National Land Agency offices arise from multiple interpretations stemming from unclear and inconsistent application of statutory norms by land office officials responsible for land legality management in Indonesia. Reflecting on the thoughts of Gustav Radbruch and Jeremy Bentham reveals a common thread: legal reality shows uncertainty in granting ownership rights over land to Catholic Church bodies. The three basic principles of legal objectives justice, utility, and certainty, remain far from expectations. Multi-interpreted, inconsistent, and unclear statutory provisions fail to deliver justice and utility to Catholic Church bodies confused by the complexity and difficulties, including the culture of BPN officials who stray from efforts to provide legal certainty. This does not bring happiness to Church legal entities managing their land assets, despite their obedience to legal principles as part of the unitary Republic of Indonesia based on the rule of law.

Keywords: land assets, ownership rights, legal entity, Catholic Church, legal certainty, utility, land registration.