

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK
ATAS TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960**

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 522 K/pdt/2016)

SKRIPSI

Oleh:

DINDA SIFA FAUZIAH

201410115066



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2018

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960 (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 522 K/PDT/2016)**

Nama Mahasiswa : **DINDA SIFA FAUZIAH**

Nomor Pokok Mahasiswa : **201410115066**

Program Studi/Fakultas : **Ilmu Hukum/Hukum**



MENYETUJUI

DEKAN

Dr. H. Erwin Owan Hermansyah, S.H., M.H

NIP 1804338

PEMBIMBING I

Sri Wahyuni, S.H.,M.H

NIP 1504117

PEMBIMBING II

Esther Masri, S.H., M.Kn

NIP 011408033

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960 (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 522 K/PDT/2016)**

Nama Mahasiswa : DINDA SIFA FAUZIAH

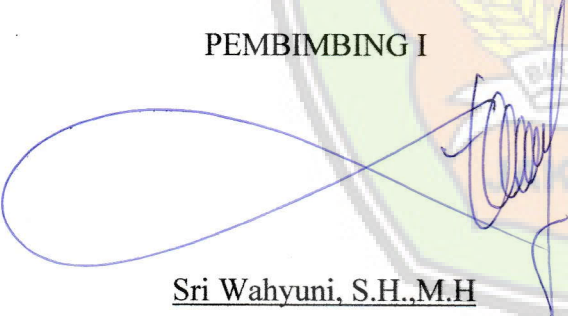
Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115066


Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

MENYETUJUI

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II


Sri Wahyuni, S.H., M.H


Esther Masri, S.H., M.Kn

NIP 1504117

NIP 011408033

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960 (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 522 K/PDT/2016)

Nama Mahasiswa : Dinda Sifa Fauziah

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115066

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/ Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 20 Juli 2018

Bekasi, 25 Juli 2018

MENGESAHKAN,

Ketua TimPenguji : Sri Wahyuni, SH.,MH

NIP 1504117

Penguji I : Dr. Amalia Syauket, SH.,M.Si

NIP 1712304

Penguji II : Gatot Efrianto, SH.,MH

NIP 010909020

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum

Dekan

Fakultas Hukum



Elfirda Ade Putri, SH.,MH

NIP 011512043



Dr. H. Erwin Owan Hermansyah SH.,MH

NIP 01804338

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 522 K/pdt/2016)”.

Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

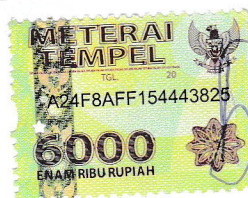
Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digunakan melalui perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan Skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 2 Juli 2018

Yang membuat pernyataan,



Dinda Sifa Fauziah

201410115066

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Sebagai sivitas Akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dinda Sifa Fauziah
NPM/NIM : 201410115066
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non-Exclusive Royalti right), atas karya ilmiah saya yang berjudul **“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 522 K/Pdt/2016)”** beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih mediakan/formatkan, mengelolanya, dalam bentuk pangkalan data(database), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atau pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 02 Juli 2018

Yang menyatakan



(Dinda Sifa Fauziah)

ABSTRAK

DINDA SIFA FAUZIAH, 201410115066, Skripsi ,Perlindungan hukum Pemegang hak milik atas tanah berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Perlindungan Hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Milik atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria berdasarkan pasal 19 ayat 1 dan Pendapat Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 03 / Pdt.G / 2015 / PN.Idm , Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 363/Pdt/2015/PT.BDG dan Mahkamah Agung Nomor 522K/dt/2016 apakah telah memenuhi Asas-asas Hukum Agraria dalam hubungannya dengan Hak pemegang Sertifikat Hak Milik. Temuan yang diperoleh dari peneliian ini adalah, dimana pemegang Sertifikat sudah mendaftarkan tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Indramayu, sebelum para pemegang Sertifikat tersebut mendapatkan tanahnya itu yang berasal dari beberapa pecahan Sertifikat yang bermula dari tanah adat. Tetapi tanpa sepengetahuan dari para pemilik Sertifikat tersebut pada tahun 2003 tanah objek sengketa tersebut sudah dibangun bangunan yang sekarang bernama Kantor Pajak Pratama Indramayu oleh tergugat. **Tujuan** penulisan ini adalah untuk mengetahui Perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat atas tanah . Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan **metode penelitian** normatif yang disebut juga sebagai penelitian doktrinal yaitu suatu penelitian yang menganalisis baik hukum sebagai perundang-undangan maupun hukum sebagai putusan pengadilan dalam proses berperkara. Hasil menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi para pemegang Sertifikat tersebut, yaitu dimana Pengadilan Negeri Indramayu memenangkan para pihak pemilik Sertifikat terseut yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung, Namun keduaputusan tersebut dibatalkan oleh Putusan Hakim Mahkamah Agung.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pemegang Hak Sertifikat

Penelitian ini dilakukan dibawah Bimbingan

Ibu Sri Wahyuni, SH, MH selaku Pembimbing I

Ibu Esther Masri, SH, MKn selaku Pembimbing II

ABSTRACT

DINDA SIFA FAUZIAH, 201410115066, Undergraduated Thesis, Legal protection Holder of land rights under the Basic Agrarian Law Number 5 Year 1960.

The purpose of this study is to know the Legal Protection for the holder of the Land Ownership Certificate under the Basic Agrarian Law based on article 19 paragraph 1 and the Decision Opinion of the Panel of Judges of the Indramayu District Court Number 03 / Pdt.G / 2015 / PN.Idm, Bandung High Court Number 363 / Pdt / 2015 / PT.BDG and Supreme Court Number 522K / dt / 2016 has fulfilled the Principles of Agrarian Law in relation to Right holders of Certificate of Property. The findings obtained from this study are, where the certificate holder has registered his land to the Office of the National Land Agency Indramayu, before the holders of the certificate get the land that comes from some of the fractional Certificate that originated from customary land. But without the knowledge of the owners of the Certificate in 2003 the land of the disputed object has been built a building which is now named Tax Office Pratama Indramayu by the defendant. The purpose of this paper is to know the legal protection for the holder of the Certificate on the land. This research was conducted by using the method of normative research which is also called as doctrinal research that is a research that analyze both law as legislation and law as court decision in litigation process. The results indicate that the legal protection for the holders of the certificate, namely where the Indramayu District Court won the party owners of the certificate terseut reinforced by the Bandung High Court, But the decision was annulled by the Judgment of the Supreme Court Judge.

Keywords: Legal Protection, Rightsholder of Certificate

This research is conducted under Guidance

Mrs. Wahyuni, SH, MH as Supervisor I

Mrs. Esther Masri, SH, MKn as Supervisor II

KATA PEGANTAR

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya sehingga penulis menyelesaikan penulisan skripsi dalam merah gelar sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Dalam penulisan skripsi ini penulis memilih judul “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 522 K/ptd/2016)”, penulis menyadari bahwa materi skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, namun penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.

Penulisan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

Kedua orang tua penulis, Bapak Zainal Abidin dan Ibu Juriah tercinta, yang telah memberikan motivasi secara moril maupun materil yang amat berarti bagi penulis, dan penulis juga mengucapkan terima kasih atas kasih sayang dan doa yang diberikan hingga skripsi ini selesai. Ibu Sri Wahyuni, SH.,MH., selaku Dosen Pembimbing I (satu) yang telah memberikan begitu banyak kontribusi pemikiran dan bimbingan kepada penulis, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dan Ibu Esther Masri, SH.,M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II (Dua) yang juga banyak memberikan kepada penulis terutama terkait dengan teknik penulisan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulisan skripsi ini juga tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Drs. Bambang Karsono SH.,MM., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

2. Dr. H. Erwin Owan Hermansyah, SH.,MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah memberikan motivasi, sarana dan prasarana agar karya tulis yang dibuat berkualitas.
3. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh sivitas akademika yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah berperan penting dalam proses pembelajaran penulis.
4. Keluarga Besar yang penulis cintai terutama, kakak Dyas Fahrizal , adik Muhammad Evan Fadilah dan keponakan Ardi Fahrizal atas dukungan,doa serta bantuan kalian sangat berarti bagi penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi dan perkuliahan ini.
5. M. Adjie Dewantara yang telah memberikan bantuan moril, dukungan, serta semangat dan yang selalu menemani perjuangan penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
6. Rekan- rekan seperjuangan angkatan 2014 , terkhusus kepada Yusridah, Novita Pahma Sari, Aprilia Adha Lestari, Tengku Andrianisya, Antonius Steven, Ocha Alphino Hutahuruk, yang ikut serta memberikan pencerahan pemikiran kepada penulis

Sebagaimana manusia biasa, penulis sangat menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu, penulis selalu mengharapkan saran dan kritik yang konstruktif dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Bekasi, 2 Juli 2018

Penulis



DINDA SIFA FAUZIAH

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPI | ii |
| LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI..... | iii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iv |
| LEMBAR PERNYATAAN | v |
| LEMBAR PERNYATAAN PUBLIKASI | vi |
| ABSTRAK | vii |
| ABSTRACT | viii |
| KATA PENGANTAR..... | ix |
| DAFTAR ISI..... | xi |
| MOTTO | xiv |
| DAFTAR LAMPIRAN | xv |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| 1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah | 7 |
| 1.2.1 Identifikasi Masalah..... | 7 |
| 1.2.1 Rumusan Masalah | 8 |
| 1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian | 8 |
| 1.3.1 Tujuan Penelitian..... | 8 |
| 1.3.2 Manfaat Penelitian..... | 9 |
| a. Manfaat Teoritis | 9 |
| b. Manfaat Praktis | 9 |
| 1.4 Kerangka Teori, Kerangka Konseptual, Kerangka Pemikiran..... | 9 |
| 1.4.1 Kerangka Teori..... | 9 |
| 1.4.2 Kerangka Konseptual | 11 |
| 1.4.3 Kerangka Pemikiran | 13 |
| 1.5 Metode Penelitian..... | 14 |

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------|
| 1.5.1 | Tipe dan Pendekatan penelitian..... | 14 |
| 1.5.2 | Sumber dan Jenis data | 15 |
| 1.5.3 | Teknik Pengumpulan Data | 15 |
| 1.5.4 | Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data..... | 16 |
| 1.6 | Sistematika Penulisan..... | 17 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | | 18 |
| 2.1 | Tinjauan Umum Tanah,Pemegang Hak Atas Tanah, Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Sertipikat Tanah, Ganti Rugi | 18 |
| 2.1.1 | Pengertian dan Pengaturan Tentang Tanah..... | 18 |
| 2.1.2 | Pemegang Hak Atas Tanah..... | 21 |
| 2.1.3 | Hak Atas Tanah..... | 22 |
| 2.1.4 | Pendaftaran Tanah..... | 24 |
| 2.1.5 | Sertifikat Tanah..... | 28 |
| 2.1.6 | Ganti Rugi..... | 29 |
| 2.2 | Sengketa Tanah, Asas-asas Hukum Agraria, Asas Keadilan..... | 31 |
| 2.2.1 | Sengketa Tanah di Indonesia | 31 |
| 2.2.2 | Asas-asas Undang-Undang Pokok Agraria..... | 33 |
| 2.2.3 | Asas Keadilan | 36 |
| BAB III HASIL PENELITIAN | | 41 |
| 3.1 | Hasil Penelitian Mengenai Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Terkait Kasus Putusan Nomor 522K/pdt/2016 | 41 |
| 3.1.1. | Kasus Posisi | 41 |
| 3.1.2. | Duduk Perkara | 42 |
| 3.1.3. | Jawaban Para Tergugat terhadap Gugatan Penggugat | 48 |
| 3.2. | Hasil Penelitian Mengenai Putusan Hakim Pengadilan Negeri, Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dan Putusan Hakim Mahkamah Agung dalam penyelesaian sengketa tanah Nomor 522 K/pdt/2016..... | 52 |

| | |
|---|-----------|
| 3.2.1. Putusan Hakim Pengadilan Negeri Indramayu | 52 |
| 3.2.2 Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung | 57 |
| 3.2.3. Putusan Hakim Mahkamah Agung | 58 |
| BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN..... | 63 |
| 4.1 Pembahasan dan analisis mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria terkait kasus putusan nomor 522 K/pdt/2016..... | 63 |
| 4.2. Pembahasan dan Analisis mengenai putusan hakim Pengadilan Negeri, Putusan Hakim Pengadilan Tinggi dan Putusan hakim Mahkamah Agung dalam penyelesaian sengketa tanah Nomor 522 K/pdt/2016 menurut asas-asas Hukum Agraria..... | 75 |
| 4.2.1 Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Indramayu | 75 |
| 4.2.2 Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung | 79 |
| 4.2.3 Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung | 80 |
| BAB V PENUTUP..... | 90 |
| 5.1. Kesimpulan | 90 |
| 5.2 Saran..... | 91 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN | |
| RIWAYAT HIDUP PENULIS | |

MOTTO

**”TERASA SULIT KETIKA KITA MERASA HARUS
MELAKUKAN SESUATU. TETAPI, MENJADI MUDAH KETIKA
KITA MENGINGINKANNYA”**

Ku Persembahkan Skripsi Ini Untuk
Orang-Orang Yang Ku Cintai.....



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN I

- Lembar Konsultasi

LAMPIRAN II

- Surat Keterangan Riset

LAMPIRAN III

- Putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 03/Pdt.G/2015/PN.Idm

LAMPIRAN IV

- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 363/Pdt/2015/PT.BDG

LAMPIRAN V

- Putusan Mahkamah Agung Nomor: 522 K/Pdt/2016

