

ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK  
WARGA NEGARA ATAS TANAH

(Kasus Putusan No. 545/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Brt)



SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Memenuhi Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum

Oleh

NAMA : JOKO FABIANTO  
NPM : 201110115018

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA  
JAKARTA RAYA  
2016

## LEMBAR PERSETUJUAN

Nama : JOKO FABIANTO

NPM : 201110115018

FAK/PROG STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM

Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM  
TERHADAP HAK MILIK WARGA NEGARA ATAS  
TANAH

Disetujui Oleh:

PEMBIMBING MATERI

PEMBIMBING TEKNIS



K. G. Widjaya, SH., MH



Sri Wahyuni, SH., MH



## PENGESAHAN SKRIPSI

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
SK. TERAKREDITASI "B" NOMOR: 119/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2014

### PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : JOKO FABIANTO  
NPM : 201110115018  
FAK/PROG STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM

### JUDUL SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK  
MILIK WARGA NEGARA ATAS TANAH**

Skrripsi ini telah dipertahankan di depan dewan penguji pada tanggal 26 Februari  
2016 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

### SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Panitia Penguji

Tanda Tangan

Dr. H. Svahrir Kuba, S.Sos., SIK., MM.  
Dekan

H.M. Faal., SH., MH., D.Es.  
Ketua Penguji

Dr. Al Fitra, SH., MH.  
Penguji I

Ika Dewi Sartika Saimima, SH., MH., MM.  
Penguji II

## LEMBAR PERNYATAAN

Nama : JOKO FABIANTO

NPM : 201110115018

Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK  
WARGA NEGARA ATAS TANAH

Dengan ini saya menyatakan :

1. Karya tulis (skripsi) ini adalah benar ASLI DAN BELUM PERNAH diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dari Tim Dosen Pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang dikutip secara tertulis dengan jelas dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sungguh-sungguh dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, serta ditemukan penyimpangan dalam proses perkuliahan maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Jakarta, 26 Februari 2016



..... membuat pernyataan,

JOKO FABIANTO

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

---

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

Nama : JOKO FABIANTO  
NPM/NIP : 201110115018  
Program Studi : ILMU HUKUM  
Fakultas : HUKUM  
Jenis Karya : Skripsi / Tesis / Karya Ilmiah \*

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK WARGA NEGARA ATAS TANAH**

beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/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 atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : 26 Februari 2016  
Yang menyatakan,



(Joko Fabianto)



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

*Waktu adalah pedang, jika kamu bisa menggunakan dengan baik, maka pasti akan membawa keberuntungan, tapi jika kau menggunakan dengan buruk, pasti dia akan membunuhmu.*

### PERSEMBAHAN

*Skripsi Ini Kupersembahkan Kepada:*

- 1. Allah SWT, dalam memberi kelancaran dan kemudahan untuk mengerjakan skripsi ini.*
- 2. Kedua orang tuaku yang selalu menjadi penyemangat dalam menghadapi berbagai kendala dalam proses penulisan skripsi ini*
- 3. Kakak-kakakku dan saudara-saudaraku yang selalu mendukung dengan do'a dan semangat.*

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan limpahan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini tepat waktu tanpa menemui kendala yang berarti, sebagai salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulisan skripsi ini penulis memilih judul: "ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK WARGA NEGARA ATAS TANAH **.(KasusPutusan No. 545/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Brt)**". 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 tentu tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. H. Syahrir Kuba, S.Sos., S.I.K., M.M., selaku Dekan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Prof. Drs. Koesparmono Irsan, S.H., M.M., M.B.A., selaku Guru Besar Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tanpa batas dan sekat apapun selalu membimbing dan memberikan pemikiran yang transformatif.

4. K.G. Widjaya, SH., MH. selaku Dosen Pembimbing Materi yang telah memberikan dan mengorbankan banyak waktunya selama memberikan kontribusi pemikiran dan bimbingan kepada penulis, hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Sri Wahyuni., SH., MH, selaku Dosen Pembimbing Teknis yang pula banyak memberikan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan tepat waktu sesuai kaidah-kaidah ilmiah penelitian hukum.
6. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh sivitas akademika yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pendidikan saya.
7. Kedua orang tua saya, ayahanda A. Gianto, SH dan ibunda S. Rahmawati, terimakasih atas pengorbanan yang tanpa pamrih dalam mengasuh, mendidik dan memberikan dukungan moril dalam penyelesaian pendidikan.
8. Buat teman-teman seperjuangan di FH Ubhara Jaya yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam dinamika pemikiran terhadap penuli

Terhadap semua kebaikannya, dari lubuk hati yang paling dalam penulis menyampaikan rasa terimakasih yang setulusnya kepada semua pihak yang turut membantu dalam penyusunan skripsi ini. Semoga amal dan perbuatan baiknya mendapatkan pahala yang setimpal dari Allah SWT serta merupakan rahmat kepada kita semua. Pada kesempatan ini pula penulis berharap semoga penulisan skripsi ada manfaatnya dan dapat memberikan tambahan ilmu serta Pengetahuan buat Pembaca.

Jakarta, 26 Februari 2016  
Penulis



**JOKO FABIANTO**

## ABSTRAK

Joko Fabianto, 201110115018, ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK WARGA NEGARA ATAS TANAH (*Kasus Putusan No. 545/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Brt*).

Kata Kunci : Tanah merupakan sesuatu yang mempunyai nilai ekonomi yang bersifat abadi dan merupakan perekat kedaulatan.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 545/Pdt.G/2011/PN. JKT.BRT merupakan putusan atas sengketa kepemilikan atas tanah yang terletak pada Kavling No.285, 286,287, dan 288 yang terletak di Jalan Sumur Bor No. 63 Rt 001/02, Kel. Cengkareng Barat Kec. Cengkareng Barat.Sepanjang menyangkut sengketa atas tanah, selalu ada masalah hukum yang dihadapi, yaitu masalah cara memperoleh hak milik atas tanah, hak-hak yang mengikuti hak milik atas tanah, dan perlindungan hukum atas kepemilikan atas tanah tersebut. Inti Permasalahannya adalah bukti kepemilikan atas tanah tersebut, sebagai alas hak dan harus diuraikan peristiwa-peristiwa yang melahirkan hak tersebut atau dasar-dasar peristiwanya untuk memperoleh perlindungan hukum dari negara alas hak tersebut, wajib didaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah. Pendaftaran ini merupakan bukti yang sangat kuat, tidak dapat dibantah. Kewajiban utama dari Pemilik atas tanah-tanah adalah membayar pajak bumi. Dahulu disebut *Verponding*. Ada *Verponding* tanah adat dan ada *Verponding* tanah Barat.

Dengan Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, maka tidak ada lagi *Verponding* tanah Barat, yang ada adalah Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan dan lain-lain.Hukum adat pun tidak ada lagi, yang ada adalah Hukum Negara atas Tanah. Semua *Verponding* wajib di Konversi menjadi Hak-hak Agraria menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Pembimbing  
K. G. Widjaya, SH., MH  
Sri Wahyuni, SH., MH

## DAFTAR ISI

COVER DALAM .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
LEMBAR PERNYATAAN .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Permasalahan .....	1
B. Identifikasi dan Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	8
D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka	
E. Pemikiran .....	10
F. Metode Penelitian .....	15
G. Sistematika Penulisan .....	17
<b>BAB II.    TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	20
B. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	21
C. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	22
D. Asas-asas Pendaftaran Tanah .....	24
E. Sistem Pendaftaran Tanah .....	24
F. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah .....	27
G. Sertifikat Hak atas Tanah .....	35
H. Pengertian Sertifikat Hak atas Tanah .....	35
I. Sertifikat sebagai Alat Bukti yang Kuat .....	36
J. Konsep <i>Rechtsverwerking</i> dalam Pendaftaran Tanah	
di Indonesia .....	38
K. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah	
No. 24 Tahun 1997 .....	45

L.	Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah .....	46
----	--	----

### **BAB III. HASIL PENELITIAN**

A.	Tinjauan Umum Tentang Hukum Acara Perdata .....	49
B.	Tinjauan Umum Tentang Gugatan .....	60
C.	Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum .....	63
D.	Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan .....	68
E.	Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa Tanah .....	72

### **BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN**

A.	Analisa Terhadap Sistem Pendaftaran Tanah .....	81
B.	Analisa Terhadap Badan Pertanahan Nasional Alas hak Yang Hilang .....	91
C.	Faktor-faktor yang Menghambat Permohonan Pendaftaran Sertifikat .....	99

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A.	Kesimpulan .....	102
B.	Saran .....	103

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**