

**Analisa Atas Perlindungan Dan Upaya Hukum
Pemilik Tanah Yang Atas Obyek Tanahnya menjadi
Sengketa Oleh Pihak Lain
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1180 K/Pdt/2017)**

SKRIPSI

OLEH :

TINA MARTINI

201610117004



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2019**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Analisa Atas Perlindungan Dan Upaya Hukum
Pemilik Tanah Yang Atas Obyek Tanahnya menjadi
Sengketa Oleh Pihak Lain (Studi Putusan Mahkamah
Agung Nomor 1180 K/Pdt/2017)

Nama Mahasiswa : Tina Martini

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610117004

Program Studi/ Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 1 Agustus 2019

Bekasi, 7 Agustus 2019

MENYETUJUI

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH., MM., MH

NIP 019609005

Oti Handayani, SE., SH., MH

NIP 011703063

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Analisa Atas Perlindungan Dan Upaya Hukum
Pemilik Tanah Yang Atas Obyek Tanahnya menjadi
Sengketa Oleh Pihak Lain (Studi Putusan Mahkamah
Agung Nomor 1180 K/Pdt/2017)

Nama Mahasiswa : Tina Martini
Nomor Pokok Mahasiswa : 201610117004
Program Studi/ Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 1 Agustus 2019

Bekasi, 7 Agustus 2019
MENGESAHKAN

Ketua Tim Penguji : Yuliyanto Syahyu, SH., MH
NIP 11606053
Penguji I : Dhoni Yusra, SH., MH
NIP 1810356
Penguji II : Oti Handayani, SE., SH., MH
NIP 011703063

Bekasi, 7 Agustus 2019
MENGETAHUI,

Plt.Ketua Program Studi Ilmu Hukum

Dekan Fakultas Hukum

Adi Nur Rohman, SHL., M.Ag
NIP 1901377

Dr. Slamet Pribadi, SH., MH
NIP 1901381

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul

ANALISA ATAS PERLINDUNGAN DAN UPAYA HUKUM PEMILIK TANAH YANG ATAS OBYEK TANAHNYA MENJADI SENGKETA OLEH PIHAK LAIN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1180 K/Pdt/2017)

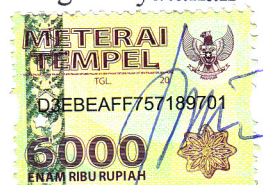
Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

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

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjamkan dan digandakan melalui Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan ijin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Dibuat di Bekasi
Pada tanggal : 1 Agustus 2019
Yang menyatakan



Tina Martini

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Tina Martini
NPM : 201610117004
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 Royalty – Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

ANALISA ATAS PERLINDUNGAN DAN UPAYA HUKUM PEMILIK TANAH YANG ATAS OBYEK TANAHNYA MENJADI SENGKETA OLEH PIHAK LAIN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1180 K/Pdt/2017)

Beserta perangkat yang ada (bila di perlukan), dengan hak bebas royalti Non eksklusif ini Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/ 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.

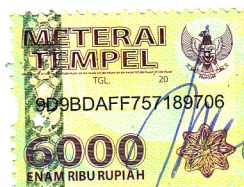
Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Bekasi

Pada tanggal : 1 Agustus 2019

Yang menyatakan



Tina Martini

ABSTRAK

Tina Martini, 201610117004, Skripsi, Analisa Atas Perlindungan Dan Upaya Hukum Pemilik Tanah Yang Atas Obyek Tanahnya Menjadi Sengketa Oleh Pihak Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1180 K/Pdt/2017)

Bagaimana kekuatan sertipikat Hak Milik atas tanah sebagai alat bukti dalam pengadilan dan bagaimana hakim memutuskan pihak mana yang dimenangkan, Metode penulisan yang dipakai adalah yuridis normatif yang merupakan penelitian yang menekankan pada penelitian data sekunder berupa norma hukum tertulis. Teknik analisa yang digunakan adalah analisa kualitatif, yaitu dari data sekunder yang telah dikumpulkan dan diolah untuk perumusan kesimpulan untuk memperoleh jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan mengenai kepastian hukum bagi pemegang sertipikat Hak Milik atas tanah terhadap gugatan oleh pihak lain. Dibagian akhir disimpulkan bahwa penting bagi pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran tanah dan memiliki sertipikat Hak Milik atas tanah. Karena di muka Pengadilan meskipun bukan sebagai alat bukti yang mutlak, sertipikat Hak Milik atas tanah merupakan alat bukti yang kuat. Pemegang sertipikat Hak Milik atas tanah meskipun masih dapat digugat oleh pihak lain akan tetapi memiliki kekuatan hukum atas haknya selama pihak yang menggugat tidak dapat membuktikan sebaliknya.

Kata Kunci : Sertifikat Hak Milik atas Tanah, Sengketa Tanah.

ABSTRACT

Tina Martini, 201610117004, Thesis, Analysis of Protection and Legal Efforts of Land Owners whose Land Objects Become Disputes by Other Parties (Study of the Supreme Court's Decision Number 1180 K / Pdt / 2017)

How does the certificate of ownership rights over land as evidence in court and how judges decide which party is won, the writing method used is normative juridical which is research that emphasizes secondary data research in the form of written legal norms. The analysis technique used is qualitative analysis, which is from secondary data that has been collected and processed for the formulation of conclusions to obtain answers that can be accounted for regarding legal certainty for holders of certificates of ownership of land against a claim by another party. At the end it is concluded that it is important for landowners to register land and have a certificate of ownership of land. Because before the Court although it is not an absolute proof, a certificate of ownership of land is a strong evidence. The holder of a certificate of ownership over land, although it can still be sued by another party, but has legal force over its rights as long as the party suing cannot prove otherwise.

Keywords: Land Title Certificate, Land Dispute.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik, dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisa Atas Perlindungan Dan Upaya Hukum Pemilik Tanah Yang Atas Obyek Tanahnya Menjadi Sengketa Oleh Pihak Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1180 K/Pdt/2017)’ dengan baik. Penyelesaian skripsi ini dimaksudkan untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jaya Jakarta.

Terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan serta dorongan dari banyak pihak yang telah mengarahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Dengan kerendahan hati dan penuh rasa hormat, penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materil baik langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai, terutama kepada yang saya hormati:

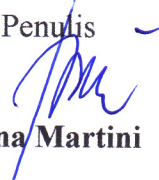
1. Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Inspektur Jenderal Polisi (Purn) Dr. Drs. H. Bambang Karsono, SH, MM yang telah memberikan jalan kepada penulis guna pelaksanaan serta kelancaran studi penulis dalam rangka penyusunan skripsi ini.
2. Brigadir Jenderal Polisi (Purn). Dr. H. Syahrir Kuba, S.Sos., S.IK., M.M., M.H yang telah membimbing serta memberikan kesempatan dan motivasi kepada Penulis selama masa studi di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Bapak Dr. Slamet Pribadi, SH, MH selaku Dekan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, yang telah meberikan saya waktu untuk menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M selaku Pembimbing I dan Ibu Oti Handayani, SE., SH., MH selaku Pembimbing II, yang telah membimbing dan mendidik penulis menjadi pendorong utama dalam memberikan semangat demi terwujudnya skripsi ini.

5. Bapak Ahmad Baihaki, SHI, MH selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis yang telah membantu Penulis hingga Penulis dapat menyelesaikan masa studi tepat waktu.
6. Ibu Elfirda Ade Putri, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II dan Bapak Dr. Gatot Efianto, SH., MH selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan Dosen yang telah membantu Penulis hingga Penulis dapat menyelesaikan masa studi tepat waktu.
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang selama ini telah memberikan dan mencurahkan seluruh ilmu pengetahuannya kepada penulis dan yang telah memberikan dukungan moril dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
8. Ibunda tersayang, yang telah mengajarkan arti kesabaran dan ketulusan. Terima kasih sepenuh hati atas doa, didikan, kesabaran, pengorbanan yang tulus dan kepercayaan selama ini serta perhatian juga kasih sayang yang telah diberikan kepada penulis.
9. Suami dan anak-anak (Alfu, Zelda dan Noverien) tercinta yang telah memberikan semangat dan doa serta waktunya hingga terselesainya skripsi ini.
10. Seluruh Dosen, karyawan, staf Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang membantu penulis dari awal perkuliahan sampai saat ini.
11. Bapak Alexander Ariyanto, SH., M.Kn yang telah memberikan waktunya kepada penulis.
12. Teman-teman Fakultas Hukum yang nama-namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata, kiranya Allah SWT berkenan membalas atas kebaikan semua pihak yang telah diberikan kepada penulis. Semoga skripsi ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan ilmu. Aamiin

Bekasi, 7 Agustus 2019

Penulis


Tina Martini

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER JUDUL SKRIPSI.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
MOTTO	xii
DAFTAR SINGKATAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah.....	6
1.2.1 Identifikasi Masalah.....	6
1.2.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Kerangka Teoritis, Konseptual, Pemikiran.....	8
1.5.1 Kerangka Teoritis.....	8
1.5.2 Kerangka Konseptual.....	10
1.5.3 Kerangka Pemikiran.....	11
1.6 Metode Penelitian	12
1.6.1 Jenis Penelitian.....	12
1.6.2 Sifat Metode Penelitian.....	12
1.6.3 Pendekatan Penelitian	12
1.6.4 Bahan Hukum	12

1.6.5	Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	13
1.6.6	Teknik Pengolahan Bahan Hukum.	13
1.6.7	Analisis Bahan Hukum	13
1.7	Sistematika Penulisan	14
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA.....	16
2.1	Hak Atas Tanah	21
2.2	Jual Beli	21
2.2.1	Pengertian Jual Beli	21
2.2.2	Unsur dalam Jual Beli	22
2.2.3	Kewajiban Penjual	23
2.2.4	Kewajiban Pembeli	24
2.3	Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah di Indonesia	25
2.3.1	Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	25
2.3.2	Tujuan Pendaftaran Tanah	26
2.3.3	Asas Pendaftaran Tanah	28
2.3.4	Sistem Pendaftaran Tanah.....	29
2.3.5	Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah	30
2.3.6	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	33
2.4	Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah	34
2.4.1	Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	35
2.4.2	Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah	36
2.4.3	Macam-macam Alat Bukti Hak Atas Tanah	37
2.4.4	Sertipikat Pengganti	38
2.4.5	Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti.....	39
2.5	Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	34
2.5.1	Pengertian Dan Dasar Hukum PPAT	42
2.5.2	Tugas dan Fungsi PPAT	42
2.5.3	Kewenangan PPAT	43

BAB III	HASIL PENELITIAN.....	45
3.1	Kasus Posisi	45
3.2	Perlindungan Atas Pemilik Tanah Yang Obyek Tanahnya menjadi sengketa Oleh Pihak Lain dan Diputus oleh Suatu Putusan Pengadilan Yang Memenangkan Pihak Lain Tersebut Selain Pemilik Tanah	48
3.3	Upaya Hukum Yang Dapat Ditempuh Pemilik Tanah Yang Tanahnya Diklaim Dan Telah Diterbitkan Sertipikat Atas Nama Perseroan.....	54
BAB IV	PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN	55
4.1	Analisis Perlindungan Atas Pemilik Tanah Yang Obyek Tanahnya menjadi sengketa Oleh Pihak Lain dan Diputus oleh Suatu Putusan Pengadilan Yang Memenangkan Pihak Lain Tersebut Selain Pemilik Tanah	55
4.2	Analisis Upaya Hukum Yang Dapat Ditempuh Pemilik Tanah Yang Tanahnya Diklaim Dan Telah Diterbitkan Sertipikat Atas Nama Perseroan	63
BAB V	PENUTUP.....	69
5.1	Kesimpulan	69
5.2	Saran	70
DAFTAR PUSTAKA		71
RIWAYAT HIDUP PENULIS		
LAMPIRAN		



MOTTO

Orang-orang yang berhenti belajar akan menjadi pemilik masa lalu. Dan orang-orang yang masih terus belajar, akan menjadi pemilik masa depan.

Mario Teguh



DAFTAR SINGKATAN

Lambang/Singkatan	Arti dan Keterangan
UU	Undang-Undang
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
KUHPerdata	Kitap Undang-undang Hukum Perdata
PP	Peraturan Pemerintah
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah

