

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS

1967



1967

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS
1967

1967

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK
EIGENDOM DI INDONESIA

SKRIPSI



OLEH

LUCIA DWI OKTAVIA

NPM : 13206004

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA
SURABAYA
2017

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK
EIGENDOM DI INDONESIA**

SKRIPSI



OLEH

LUCIA DWI OKTAVIA

NPM : 13206004

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA
SURABAYA
2017**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK *EIGENDOM* DI
INDONESIA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu
Syarat Guna Meraih Gelar Sarjana Hukum**

OLEH:

LUCIA DWI OKTAVIA

NPM: 13206004

Dosen Pembimbing:



Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H

NIP: 0110256

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA
SURABAYA**

2017

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK *EIGENDOM* DI
INDONESIA**

diajukan oleh :


LUCIA DWI OKTAVIA

NPM: 13206004


Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
dan dinyatakan Lulus pada Ujian Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Katolik Darma Cendika
Pada tanggal : 21 Juni 2017

TIM PENGUJI :

Ketua :


Drs. Andreas Atjengbharata, S.H., M. Hum
NIP: 0110011

Anggota I :


Dian Ety Mayasari, S.H., M. Hum
NIP: 0110248

Anggota II :



Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H
NIP: 0110256

Mengesahkan:

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA

Dekan,


Nany Suryawati, S. H., M. H

NIP: 0110012

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul *Perindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Eigendom Di Indonesia* Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak akan dapat penulis selesaikan tanpa adanya bantuan, arahan, bimbingan, serta dorongan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, perkenankanlah penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yang terhormat, RD Dr. Y. Budi Hermanto, M.M., selaku Rektor Universitas Katolik Darma Cendika Surabaya;
2. Yang terhormat, Ibu Nany Suryawati, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika Surabaya;
3. Yang terhormat Ibu Dian Ety Mayasari, S.H., M.Hum, selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum dan juga sebagai dosen wali angkatan 2013;
4. Yang terhormat, Bapak Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H, selaku dosen pembimbing skripsi yang telah dengan sepenuh hati meluangkan waktu di tengah kesibukannya untuk memberikan arahan, bimbingan, petunjuk, dan saran yang sangat berharga kepada penulis selama penyusunan skripsi ini;
5. Seluruh dosen, staff dan alumni Universitas Katolik Darma Cendika serta secara khusus kepada para pengajar/pengampu mata kuliah di Fakultas Hukum dari semester 1-7 dan juga pengajar di Semester Pendek;
6. Kepada Keluarga tercinta, Papa, Mama, kakak terkasih Sylvie Eka Purnamasari, dan adik terkasih Jimmy Kurniadi atas dukungan doa dan

semangat serta cinta yang menguatkan penulis untuk tetap melangkah tegak dalam mengejar cita-cita;

7. Seluruh Mahasiswa/i Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika;
8. Mahasiswa/i Fakultas Hukum angkatan 2013 Vincent Arta, S. Psi, Cacealia Z.T, Yusiana Eka, Trivena, Yohanes Takdir, Yuriski Linggupa, Novan Hermanto dan Sany Verdinan Luly;
9. Kepada kelompok rohaniawan tante Maria Goretti Widowati Retno Utami Sarjana Hukum, cece Paulina Atmadja, RD Yuventius Fusi Nusantoro, RD Balduinus Inuhan, RD Laurensius Rony, dan RD Heribertus Winarto, yang senantiasa mendukung dan memberikan doa-doa dan semangat kepada penulis untuk terus berjuang dalam mencapai tujuan hidup dan cita-cita;
10. Kepada seluruh keluarga besar kantor notaris Sitaresmi Puspadewi Subianto, Sarjana Hukum dan seluruh sahabat-sahabat terkasih atas dukungan serta kebersamaannya selama penulis menempuh pendidikan sarjana.

Selain pihak-pihak yang penulis sebutkan di atas, banyak pihak lain yang turut berjasa mendukung dan memberi masukan dalam penulisan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Penulis mengharapkan agar apa yang penulis tuliskan dalam skripsi ini dapat menjadi tambahan pengetahuan bagi semua pihak yang membaca dan dapat berguna dikemudian hari. Berkat Tuhan menyertai kita semua. Amin.

Surabaya, 10 Juli 2017

Penulis

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii.....
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii.....
KATA PENGANTAR	iv.....
DAFTAR ISI	vi
ABSTRAKSI	ix.....
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
1. Manfaat Teoritis	8
2. Manfaat Praktis	8
E. Tinjauan Pustaka	
1. Jenis-Jenis Hak Lama	8
2. Jenis-Jenis Hak atas Tanah Yang diatur dalam UUPA	10
3. Fungsi Sertifikat dan Kepastian Hukum Hak atas Tanah.....	12
4. Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah dan Asas-Asas Pendaftaran Tanah	14
5. Penelitian Terdahulu Terhadap Hak Eigendom.....	17
F. Metode Penelitian	
1. Jenis Penelitian.....	21

2. Pendekatan Penelitian	21
3. Bahan Hukum	21
a. Bahan Hukum Primer.....	21
b. Bahan Hukum Sekunder	22
4. Proses Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum	22
G. Pertanggungjawaban Sistematis	23
BAB II STATUS KEPEMILIKAN TANAH PEMEGANG HAK EIGENDOM SEBAGAI PEMILIK TANAH MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	
A. Pengaturan Pendaftaran Tanah.....	25
B. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....	32
C. Studi Kasus Putusan No. 766/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel	46
BAB III BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM YANG DIBERIKAN KEPADA PEMEGANG HAK EIGENDOM BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU	
A. Ruang Lingkup Perlindungan Hukum	51
B. Bentuk Perlindungan Hukum Preventif Terhadap Hak Lama	52
C. Bentuk Perlindungan Hukum Represif Terhadap Hak Lama	59
1. Bentuk Perlindungan Hukum Represif dengan Bentuk Sanksi Administrasi	52
2. Bentuk Perlindungan Hukum Represif dengan Bentuk Sanksi Pidana.....	65

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	71

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Abstraksi

Pendaftaran tanah adalah kegiatan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimiliki seseorang untuk mendapatkan jaminan atas kepastian hukum dan perlindungan hukum yang didukung dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA). Hak Eigendom adalah hak bekas jaman belanda yang harus dikonversi menjadi hak milik menurut ketentuan UUPA. UUPA mengatur mengenai ketentuan konversi hak Eigendom menjadi hak milik dalam waktu 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkannya UUPA. Bahwa sampai saat ini masih ada pemegang hak atas tanah yang masih memiliki tanah berupa hak Eigendom. Jangka waktu dalam ketentuan UUPA sudah lewat waktu, UUPA mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960, berarti jangka waktu untuk konversi hak Eigendom menjadi hak milik berakhir pada tahun 1980. Hal ini juga dipertegas oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa hak Eigendom yang sudah lewat waktu 20 tahun setelah diterbitkannya UUPA maka tanah hak Eigendom menjadi milik negara. Pemegang hak atas tanah yang masih berupa hak Eigendom tidak memiliki perlindungan hukum, namun dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP 24 Tahun 1997), menguraikan bahwa pemegang hak atas tanah berupa hak Eigendom masih dapat mengkonversi hak Eigendom menjadi hak milik dengan melampirkan bukti-bukti lama yaitu bukti tertulis sesuai dengan penjelasan Pasal 24 dan melampirkan surat pernyataan data fisik dan data yuridis pemegang hak atas tanah. Namun pada kenyataannya hak Eigendom masih dapat dikonversi menjadi hak milik sesuai dengan PP 24 Tahun 1997. Hal ini bertentangan dengan asas *Lex Specialis Derogat Lex Generalis*, yaitu bahwa ketentuan yang bersifat khusus mengesampingkan ketentuan yang bersifat umum. Dalam hierarki undang-undang adalah ketentuan yang khusus sedangkan Peraturan Pemerintah adalah ketentuan yang umum, dengan demikian ketentuan undang-undang yang harus didahulukan dari pada Peraturan Pemerintahan. Maka perlunya pembaharuan hukum agraria yang harus diperbaiki untuk menjamin perlindungan hukum bagi rakyat guna demi keadilan rakyat. Penulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang menggunakan data primer dan data sekunder yang dapat mendukung penulisan ini. Pendaftaran tanah sangat penting untuk pemegang hak atas tanah terutama yang kepemilikan atas tanahnya masih berupa hak Eigendom yang harus segera dikonversikan menjadi hak milik. Pendaftaran tanah bertujuan untuk melindungi dan menjamin kepastian hukum seseorang pemegang hak atas tanah yang dilindungi undang-undang. Hal ini untuk menghindari terjadinya sengketa tanah yang saling berebut tanah bekas hak lama. Pemegang hak atas tanah yang masih berupa hak Eigendom memiliki perlindungan hukum untuk segera mengkonversi hak tersebut menjadi hak milik.

Kata Kunci : hak Eigendom, perlindungan hukum, pemegang hak atas tanah