

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL  
“VETERAN” JAKARTA**



**TINJAUAN YURIDIS PERMOHONAN HAK ATAS TANAH  
BEKAS HAK MILIK BARAT (*EIGENDOM VERPONDING*) DI  
KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN**

**SKRIPSI**

**ANDRIANI DWI WASI**

**121 0611 067**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**TA 2015/2016**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL  
“VETERAN” JAKARTA**



**TINJAUAN YURIDIS PERMOHONAN HAK ATAS TANAH BEKAS  
HAK MILIK BARAT (*EIGENDOM VERPONDING*) DI KANTOR  
PERTANAHAN JAKARTA SELATAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum**

**ANDRIANI DWI WASI**

**1210611067**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
TA 2015/2016**



PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF  
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UPN "VETERAN" JAKARTA  
T.A.2015/2016

**LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI  
JUDUL :**

**TINJAUAN YURIDIS PERMOHONAN HAK ATAS TANAH  
BEKAS HAK MILIK BARAT (*EIGENDOM VERPONDING*) DI  
KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN**

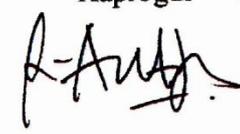
**ANDRIANI DWI WASI**  
**1210611067**

Skripsi ini telah kami setujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Program  
Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

Jakarta, 6 Januari 2016

Mengetahui,

  
Dekan  
  
(Dwi Desi Yayi Tarina, SH, MH)

Kaprodi  
  
(Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH)

Pembimbing

  
(Hendrawati Yuripersana, SH, MH, MKN)



**PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF  
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UPN "VETERAN" JAKARTA  
T.A.2015/2016**

**PENGESAHAN**

Skripsi diajukan oleh :

Nama : Andriani Dwi Wasi  
NRP : 1210611067  
Program Studi : Ilmu Hukum  
JudulSkripsi : Tinjauan Yuridis Permohonan Hak Atas Tanah Bekas  
Hak Milik Barat (*Eigendom Verponding*) Di Kantor  
Pertanahan Jakarta Selatan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

  
Dwi Desi Yayi Tarina, SH, MH

Ketua

  
Wien Sukarmin, SH, MH

Anggota 1

  
Hendrawati Yuripersana, SH, MH, MKN

Anggota 2

  
Dwi Desi Yayi Tarina, SH, MH

Dekan

  
Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH

Kaprogdi

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 25 Januari 2016

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi/Tesis/Disertasi ini adalah benar hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti telah terjadi plagiarisme dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Andriani Dwi Wasi

NPM : 1210611067

Tanggal : 25 Januari 2016

Tanda Tangan :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Andriani Dwi Wasi  
NPM : 1210611067  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Jenis Karya : ~~Tugas Akhir~~/Skripsi/Tesis\*

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non- eksklusif (*Non-exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

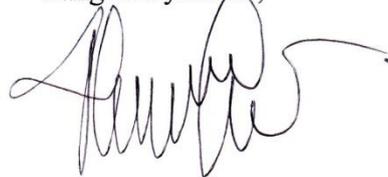
**TI NJAUAN YURIDIS PERMOHONAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK MILIK  
BARAT (*EIGENDOM VERPONDING*) DI KANTOR PERTANAHAN JAKARTA  
SELATAN**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi/Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada Tanggal : 25 Januari 2016

Yang menyatakan,



(Andriani Dwi Wasi)

**TINJAUAN YURIDIS PERMOHONAN HAK ATAS TANAH  
BEKAS HAK MILIK BARAT (*EIGENDOM VERPONDING*) DI  
KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN**

**Andriani Dwi Wasi**

**Abstrak**

Permohonan Hak yaitu pemohon hak atas tanah yang mengajukan permohonan atas tanah bekas hak milik barat secara tertulis, yang diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pengaturan mengenai permohonan hak ini sudah diatur dalam beberapa undang-undang dan peraturan lain. Dalam permohonan hak atas tanah bekas hak milik barat hambatan-hambatan yang paling kompleks adalah saat ingin mengajukan permohonan hak atas tanah diatas tanah tersebut sudah disertifikatkan oleh pihak lain, harus memenuhi syarat-syarat yang banyak sesuai dengan prosedur, membutuhkan biaya yang cukup banyak, memerlukan waktu yang lama dalam mensertifikatkan tanah bekas hak milik barat dan pada saat dilakukan pengukuran oleh panitia data fisiknya tidak sesuai dengan luas tanah yang telah diukur sehingga harus dilakukan pembuatan data fisik ulang dengan luas tanah yang sebenarnya. Permasalahan dan tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tata cara dan prosedur yang seharusnya dalam mengajukan permohonan hak atas tanah bekas hak milik barat dan apa hambatan-hambatan yang dialami oleh pemohon saat mengajukan permohonan hak atas tanah bekas hak milik barat. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan perlindungan hukum. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji perundang-undangan sesuai dengan rumusan masalah diatas. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa banyak ketentuan yang mengatur mengenai prosedur permohonan hak atas tanah bekas hak milik barat, namun dalam prakteknya masih saja ada hambatan-hambatan baik dilakukan oleh instansi yang kurang teliti dalam menjalankan wewenangnya maupun dari pemohon itu sendiri yang mengajukan permohonan hak atas tanah orang lain atau didalam mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut pemohon harus memenuhi syarat-syarat yang cukup banyak dan harus mengeluarkan biaya serta membutuhkan waktu yang lama dalam pensertifikatan tanah bekas hak milik barat.

Kata Kunci : Permohonan,Hak Atas Tanah,Sertifikat

# **JURIDICAL RIVIEW ENTREATY RIGHTS OVER THE USED THE RIGHT BELONGING TO THE WEST (*EIGENDOM VERPONDING*) LAND OFFICE SOUTH JAKARTA**

**Andriani Dwi Wasi**

## **Abstrack**

Entreaty the right that is an applicant land rights applying over the used the right belonging to west in writing, submitted to minister for through the head the land office who of their working area covering the land concerned . The Arrangement about this right it is set in a number of laws and another regulation. In supplication rights over the used the right blonging west obstacles the most complex is the moment want to submit a request for land rights on land has been cerificated by other parties, must meet conditions which many in accordance with the procedures, need enough money many, require a long time in certficating the used the right belonging to west and at the time of measurement by the committee of physicial data is not in accordance with the land area measured so it must be conducted by making the physicial data with the actual land area. The problems and the purpose of thus study is to find how procedures and procedures as should in applying to land rights former the right belonging to the west and all the abstacles experienced by the applicant when applying for id right over the used the right belonging to west. A theory that used in this research a theory legal certainty and legal protection. A method of the approach that was used in research is juridicial normative, namely by examining the legislation in accordance with formulation problems above. Results of the study concluded that many of the provisions governing the procedure of application for land right of right of the former western property rights, but in practice there are still barriers well done by establishment that are less conscientious in administering authority or form the applicant itself which apply for land rights of others or in applying for the land rights of the applicant must meet the requirements that are quite a lot and have to pay a fee and takes a long time in the pensertifikatan the land ownership rights of the former west.

Keywords : Request, Land Rights, Certificates

## KATA PENGANTAR

Puji, Syukur serta Terima Kasih penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala Berkah dan Karunia-Nya, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan September 2015 ini, dengan judul **“Tinjauan Yuridis Permohonan Hak Atas Tanah Bekas Hak Milik Barat (*Eigendom Verponding*) Di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan”**. Di bawah bimbingan Hendrawati Yuripersana, SH, MH, MKN.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak dapat terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu dengan kerendahan hati penulis ucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang telah mengabulkan doa penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Eddy S Siradj, M.Sc. Eng, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Ibu Dwi Desi Yayi Tarina, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Bapak Suherman, SH, LL.M, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
5. Bapak Sugianto, SE, MM, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
6. Ibu Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH, selaku Kepala Program Studi Strata I Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta serta selaku Penguji Lembaga Skripsi penulis.
7. Ibu Hendrawati Yuripersana, SH, MH, MKN selaku pembimbing dalam skripsi ini.
8. Kedua Orang Tua dan Keluarga Tercinta penulis Bpk. Muhamad Lutan S.H dan Ibu Darini Nawayanti, Ibu Ida Andriani dan Kakak penulis Dinto Eko Mughni dan Melani Indrawan. Terima Kasih untuk doa, semangat dan dukungannya, baik dukungan moril maupun materiil dan selalu mengingatkan dan menegur penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

dan menegur penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

9. Bapak Suherman, SH, LLM, selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang selalu baik dan memberikan bimbingan akademik untuk Lokal B.
10. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta yang telah memberikan ilmu dan bantuan kepada penulis.
11. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Jakarta Selatan yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini dengan memberikan data yang penulis butuhkan untuk melengkapi skripsi ini.
12. Kekasih Penulis dari awal perkuliahan semester 1 sampai akhir perkuliahan serta penulisan skripsi ini yang juga selalu membantu doa, semangat, support dan lain sebagainya yaitu Septora Ariatama.
13. Sahabat penulis dan teman-teman penulis sampai penyusunan skripsi yaitu Wati Lestari, Aisyah Mutia, Amira, Elin Marlina, Kholifah Marsela, Egy W, Yeni Rahma Dina, Yeni Rahma Dini, Sara Diba, Shafa P. Nurrachma dan tentunya teman-teman satu angkatan penulis yaitu angkatan 2012 yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.
14. Dan terakhir terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan lagi satu persatu, yang telah memberikan doa, dukungan dan semangat kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya, civitas akademika dan bagi para pihak yang membutuhkan referensi kepustakaan hukum.

Jakarta, 6 Januari 2016



Andriani Dwi Wasi

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSETUJUAN PUBLIKASI.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
I. 1 Latar Belakang .....	1
I.2Perumusan Masalah .....	5
I.3Ruang Lingkup Penulisan .....	5
I.4Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
I.5Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual .....	6
I.6Metode Penelitian.....	11
I.7Sistematika Penulisan.....	13
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERMOHONAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK MILIK BARAT .....</b>	<b>16</b>
II.1 Pengertian Permohonan .....	16
II. 2Sejarah Dasar Hukum Pengaturan Permohonan Hak .....	18
II.3 Pengaturan dan Ketentuan Hak Atas Tanah .....	22
II.4 Tinjauan Tentang Bekas Hak Milik Barat .....	27
II.5 Pendaftaran Tanah .....	39
II.6 Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak .....	49
<b>BAB III PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN.....</b>	<b>55</b>
III.1 Prosedur Mengajukan Permohonan Hak Atas Tanah Bekas Hak Milik Barat.....	55
A. Mengajukan Permohonan Hak Atas Tanah Negara Dan Mengibahkan Hak Atas Tanah Negara Di Cipete Selatan .....	57
B. Mengajukan Permohonan Hak Atas Tanah Eigendom Verponding Dan Jual Beli Di Pasar Minggu .....	59
<b>BAB IV ANALISA PROSEDUR PERMOHONAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK MILIK BARAT DI KANTOR PERTAHANAN JAKARTA SELATAN.....</b>	<b>63</b>
IV.1 Prosedur Permohonan Hak Atas Tanah Bekas Hak Milik Barat .....	63

IV.2 Hambatan-hambatan Yang Terjadi Dalam Mengajukan Permohonan Hak Atas Tanah Bekas Hak Milik Barat .....	67
---	----

<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>72</b>
V.1 Kesimpulan .....	72
V.2 Saran .....	73

**DAFTAR PUSTAKA**

**RIWAYAT HIDUP**

**BERITA ACARA SIDANG SKRIPSI**

**REVISI HASIL SIDANG KOMPREHENSIF/SKRIPSI**

**KARTU MONITORING BIMBINGAN SKRIPSI**

**LAMPIRAN**