

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas anugerah-Nya sehingga Tugas Akhir dengan judul “ **Eksistensi Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Kalimantan Barat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah**”, ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Jakarta. Penulis juga mengucapkan banyak terima kasih kepada para pihak yang baik secara langsung maupun tidak langsung turut serta dalam membantu penyelesaian Tugas Akhir ini:

- 1) Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan.
- 2) Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan.
- 3) Dr. Agus Budianto, SH, M.Hum Sebagai Dosen Pembimbing dan Robbyson Halim, S.H.,MH, M.kn, sebagai Dosen Co Pembimbing yang telah meluangkan waktu, kesabaran serta memberikan banyak ilmu dan sumbang pemikiran dalam membimbing penulis selama proses menyelesaikan tugas akhir.
- 4) Ibu Rosa dan Steffi Yan, selaku pengelola tata usaha Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan.
- 5) Dosen-dosen Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum yang telah mengajar penulis selama penulis menjadi mahasiswa di Universitas Pelita Harapan dan seluruh staff Fakultas Hukum yang telah membantu penulis dalam proses administrasi selama penulis berkuliah di Universitas Pelita Harapan yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

- 6) Keluarga tercinta yang selalu memberikan doa, dukungan, motivasi, tenaga, dan pikiran di sepanjang hidup penulis, termasuk juga dalam penyusunan Tugas Akhir ini: Ayah Ku tercinta Drs. Yohanes Meter, dan Ibu ku tercinta Sunlina, Ketiga Saudaraku, Andrew Gormico, Sip, M.si, Apriani Alberta, A.md, Natasha Gloria, Keponakanku Tersayang, Shallom Avisha Gormico, Geoffrey fitzwalter Gormico, Serta kekasihku tecinta Natalia Viviyorin Christin, A.md.KL, yang selalu memberikan semangat.
- 7) Sahabat-sahabat seperjuangan Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Batch 9 Weekdays yang telah Bersama-sama menjalani suka duka perkuliahan selama kurang lebih 2 tahun: Gregorius Saminoe, Alex A. Renmaur, Ricky Yohanes Bogar, Dewa Mahardika, Rachmad Mahendra, Fendi Wongo, Poibe Sinaga, Iwan Indra Kurniawan, Reynaldi Jonatan, dan menemani penulis dalam suka maupun duka saat berkuliah di Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan.
- 8) Teman-teman dan pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah berjasa dalam membantu penyusunan tesis ini.

Akhir kata penulis berharap agar Tugas Akhir ini dapat berguna dan bermanfaat dalam menambah pengetahuan bagi seluruh pembaca.

Jakarta, 7 Agustus 2019

Warren Andriano

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS ASLI.....	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
Bab I PENDAHULUAN.....	1
1. 1. Latar Belakang.....	1
1. 2. Rumusan Masalah.....	12
1. 3. Tujuan Penelitian.....	12
1. 4. Manfaat Penelitian.....	13
1. 4. 1. Manfaat teoritis.....	13
1. 4. 2. Manfaat Praktis.....	13
1. 5. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
2.1. Hak-hak atas tanah.....	16
2. 1. 1. Hak Milik.....	16
2. 1. 2. Hak Guna Usaha (HGU).....	19
2. 1. 3. Hak Pakai.....	22
2. 1. 4. Hak Guna Bangunan (HGB).....	25
2. 1. 5. Hak Sewa.....	27
2. 1. 6. Hak Membuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan.....	28
2. 1. 7. Hak Ulayat.....	30
2. 2. Surat keterangan tanah.....	32
2. 2. 1. Pengertian Surat Keterangan Tanah.....	32
2. 2. 2. Cara memperoleh SKT (Surat Keterangan Tanah) yang sesuai Prosedur.....	33

2. 2. 3. Fungsi Surat Keterangan Tanah Sebagai Alat Bukti Pendaftaran Hak.....	33
2. 3. PENDAFTARAN TANAH.....	34
2. 3. 1. Sistem Pendaftaran Tanah.....	34
2. 3. 2. Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	37
2. 3. 3. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	38
2. 3. 4. Sistem Publikasi Yang Digunakan Di Indonesia.....	40
2. 3. 5. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	41
2. 3. 5. 1. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali.....	41
2. 3. 5. 1. 1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.....	42
2. 3. 5. 1. 2. Pembuktian hak dan pembukuannya.....	45
2. 3. 5. 1. 3. Penerbitan sertipikat.....	47
2. 3. 5. 1. 4. Penyajian data fisik dan data yuridis.....	47
2. 3. 5. 1. 5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.....	48
2. 3. 5. 1. 6. Pemeliharaan Data Tanah.....	49
2. 4. Notaris.....	52
2. 4. 1. Notariat dalam abad pertengahan di Italia.....	53
2. 4. 2. Zaman Romawai Kuno.....	55
2. 4. 3. Masa Kemerosotan Bidang Notariat.....	55
2. 4. 4. Perkembangan Notaris di Prancis.....	56
2. 4. 5. Sejarah Notariat di Negeri Belanda.....	57
2. 4. 6. Perkembangan Notariat di Indonesia.....	57
2. 4. 7. Pengaturan Notaris Di Indonesia.....	59
2. 4. 7. 1. Hak Dan Kewajiban Notaris.....	59
2. 4. 8. Kedudukan Notaris Dalam Sistem Hukum Nasional.....	61
2. 4. 8. 1. Materi dan jenis Sanksi dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.....	62
2. 4. 8. 2. Kode Etik Notaris.....	66
2. 4. 9. Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pertanahan.....	67
2. 5. Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT).....	71
2. 5. 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	71

2. 5. 2. Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	73
2. 5. 3. Syarat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	75
2. 5. 4. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	76
2. 5. 5. Akta Yang di Keluarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	82
2. 5. 6. Sanksi Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam menjalankan Tugas Pokok Dan Funsinya.....	84
BAB III METODE PENELITIAN.....	86
3. 1. Jenis Penelitian.....	87
3. 2 . Jenis Data.....	87
3. 3. Cara Perolehan Data.....	89
3. 4. Metode Pendekatan.....	90
3. 5. Analisa Data.....	92
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISA.....	93
4. 1. Hasil Penelitian.....	93
4. 2. Analisa Eksistensi Surat Keterangan Tanah (SKT) sehubungan dengan pendaftaran tanah.....	99
4. 3. Peran Notaris/PPAT Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Guna Mendukung Kantor Pertanahan Dalam Memberikan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	113
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	130
5. 1. Kesimpulan.....	130
5. 2. Saran.....	131
DAFTAR PUSTAKA.....	132