

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH UNTUK  
TEMPAT PEMAKAMAN KRISTEN PROTESTAN DI KOTA MANADO  
DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM**



**Diajukan oleh :**

**Sharon Bella Natasya Kenda**

**NPM : 150512160**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH UNTUK  
TEMPAT PEMAKAMAN KRISTEN PROTESTAN DI KOTA MANADO  
DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM**



**Diajukan oleh :**

**Sharon Bella Natasya Kenda**

**NPM : 150512160**

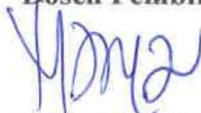
**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran**

**Tanggal** *24 Maret 2019* .....

**Dosen Pembimbing**



**Maria Hutapea, S.H., M.Hum.**

**HALAMAN PENGESAHAN  
SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH UNTUK  
TEMPAT PEMAKAMAN KRISTEN PROTESTAN DI KOTA MANADO  
DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

**Hari : Kamis**

**Tanggal : 11 April 2019**

**Tempat : Ruang Akreditasi FH UAJY**

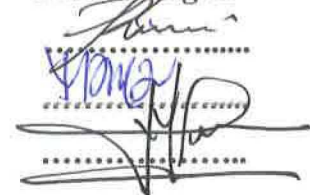
**Susunan Tim Penguji**

**Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.**

**Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.**

**Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**

**Tanda Tangan**



**Mengesahkan  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.**

## MOTTO

**“Kita tahu sekarang, bahwa Allah turut bekerja dalam segala sesuatu untuk mendatangkan kebaikan bagi mereka yang mengasihi Dia, yaitu bagi mereka yang terpanggil sesuai dengan rencana Allah”**

**-Roma 8:28-**

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum/Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Allah Bapa, PuteraNya Tuhan Yesus Kristus, dan Roh Kudus atas Penyertaan, Berkat, Rahmat dan Kasih karuniaNya sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
2. Ir. Eddy Kenda, M.Si. dan Novaya Kaunang, S.H. selaku orang tua Penulis.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi.
4. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum dan Bapak D. Krismantoro, S.H., M.Hum selaku Dosen di Program Kekhususan (PK) Pertanahan dan Lingkungan Hidup di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta.
5. Almamater saya Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah Bapa, PuteraNya Tuhan Yesus Kristus, dan Roh Kudus atas Penyertaan, Berkat, Rahmat dan Kasih karuniaNya sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini yang disusun dalam rangka memenuhi persyaratan memperoleh gelar Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa Skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk Tempat Pemakaman Kristen Protestan di Kota Manado dalam Mewujudkan Kepastian Hukum”, dalam proses penyelesaiannya Penulis melibatkan banyak pihak yang turut membantu dalam menyelesaikan Skripsi ini. Pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ir. Eddy Kenda, M.Si. dan Novaya Kaunang, S.H. selaku orangtua Penulis, oma tercinta, serta seluruh keluarga besar Kenda-Kaunang yang selalu memberikan doa, semangat, motivasi, fasilitas, dan cinta yang tak henti-hentinya kepada Penulis.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang selalu membimbing Penulis dengan penuh kesabaran serta memberikan motivasi hingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini.
4. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum. dan Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum. selaku Dosen di Program Kekhususan (PK) Pertanahan dan Lingkungan Hidup yang memberi dukungan kepada Penulis.

5. Ibu Yustina Niken Sharaningtyas, S.H.,M.H. selaku dosen pembimbing akademik Penulis yang selalu memberi motivasi dan arahan dalam menyelesaikan proses belajar di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Seluruh Dosen, Staf Administrasi, Staf Perpustakaan, Staf Laboratorium, Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
7. Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Bapak Patrick Adlay A. Ekel, A.Ptnh,M.Si) dan Analis Permohonan dan Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kota Manado (Ibu Zulfiana M. Daud) yang telah berkenan untuk memberikan data serta informasi guna perampungan Skripsi Penulis.
8. Kepala Sub-bidang Urusan Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Pertanahan, Geospasial Badan Perencanaan, Penelitian, dan Pengembangan (Bapelitbang) Kota Manado, Bapak Denny Silomba yang telah berkenan untuk memberikan data serta informasi guna perampungan Skripsi Penulis.
9. Kepala Seksi Penataan Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Manado (Bapak Joel Walandouw) dan Kepala Seksi Pemanfaatan Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Manado (Ibu Meyliana Hompas,S.T) yang telah berkenan untuk memberikan data serta informasi guna perampungan Skripsi Penulis.
10. Kepala Seksi Pertamanan dan Pemakaman Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Manado, Ibu Hely Rita Bujung yang telah berkenan untuk memberikan data serta informasi guna perampungan Skripsi Penulis.

11. Ketua BPMJ GMIM “Jemaat Kristus” Manado (Bapak Allan F. Pratanto), Ketua Komisi Arimatea (Bapak Hengky Langi), Penanggungjawab Tempat Pemakaman Bukan Umum Arimatea (Bapak Efrael Lumempouw) serta seluruh Tim Pelayan di GMIM “Jemaat Kristus” Manado yang telah membantu Penulis guna kelancaran pengambilan data.
12. Sekretaris BPMJ GMIM Torsina Tumumpa (Bapak Pnt. Dr. Ir Laurens Bulo, M.Sc., M.M., M.AP) dan Bendahara BPMJ GMIM Torsina Tumumpa (Bapak Sym. Anatakeri Kakauhe) serta seluruh Tim Pelayan di GMIM Torsina Tumumpa yang telah membantu Penulis guna kelancaran pengambilan data.
13. Keluarga besar PMK Oikumene UAJY kak Golda, kak Debby, kak Valen, kak Ika, kak Vita, kak Ike selaku mentor Penulis yang selalu mendoakan dan memberi semangat kepada Penulis dalam menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
14. Keluarga besar Lembaga Belajar Mahasiswa (LBM) UAJY yang selalu memberi semangat kepada Penulis dalam menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
15. Untuk teman seperjuangan Diana Ochtaviani dan Kristin Lusyana yang selalu bersedia membantu dan memberikan semangat bagi Penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
16. Untuk sahabat-sahabat Penulis di Yogyakarta Maria Mayu, Claudia Timbuleng, Alda Putri, Dina Umi, Fitri Saleha, Merry, Ursula, Dinda, Amel, Yustian, Brigita, Evan, Mutiara, Santa, Bondan, Eric, Wahyu, Rosa,



Benedictus Widya, Raymond yang mewarnai hari-hari Penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta.

17. Untuk sahabat-sahabat Penulis di Manado Madeline Palit, Pricilia Malonda, Vencia Koesuma, Cindy Frederik, Inri Talita, Ni Komang Monica, Jenniver Graziany, Olivia Sarayar, Stevany Liyu, Indri Rugian, Monica Muaya, Reinny Weol yang selalu memberikan waktu untuk memotivasi Penulis dalam menggapai cita-cita.
18. Untuk teman-teman KKN 74 khususnya kelompok 117 (Ari, Bastian, Gebby, Shelia, Toni, Alvira, Anthony, Dicky), induk semang serta warga Padukuhan Sendangrejo yang sudah turut membantu Penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta.
19. Kepada seluruh teman – teman angkatan 2015, kakak-kakak, serta adik-adik yang telah memberikan semangat dan motivasi kepada Penulis.

Demikian pula tidak lupa diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu Penulis yang tidak bisa disebutkan satu per satu. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Skripsi ini sesungguhnya masih terdapat kekurangan. Kritik dan saran yang bersifat membangun sangat Penulis harapkan. Semoga Skripsi ini berguna bagi kita semua.

Yogyakarta, 27 Maret 2019

Penulis,

Sharon Bella Natasya Kenda

## **ABSTRACT**

*The use of land cannot be separated from human life since birth even when we return to the Creator. Therefore, providing religious based non-public burial sites is important to think about and provide. The purpose of this research is to find out whether the Land Rights for the Arimatea Cemetery and GMIM Torsina Tumumpa have been registered in order to realize legal certainty. The research in this paper uses a type of empirical legal research. Empirical legal research examines applicable legal provisions and what happens in reality in the community. The data in this study are based on primary data, namely the manager of the Not General Arimatea Cemetery and the Non-General Cemetery of GMIM Torsina Tumumpa and secondary data consisting of primary, secondary and tertiary legal materials. The results obtained are the Arimatea Cemetery Not General has obtained legal certainty which is marked by the issuance of a certificate of Property Rights on behalf of the GMIM "Jemaat Kristus" Manado. Non-General Cemetery Places GMIM Torsina Tumumpa has not received legal certainty over the land that has been used for the Public Cemetery because the management has not yet managed the conversion of the land.*

*Keywords: Non-General Cemetery, Land Rights, Land Registration, Legal Certaint.*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>MOTTO</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>ABSTRACT</b> .....	x
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xv
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Keaslian Penelitian.....	10
F. Batasan Konsep.....	20
G. Metode Penelitian.....	23
H. Sistematika Skripsi.....	30
<b>BAB II PEMBAHASAN</b> .....	32
A. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah .....	32

1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	32
2. Macam-macam Hak Atas Tanah .....	33
B. Tinjauan tentang Hak Pakai.....	33
1. Pengertian Hak Pakai .....	33
2. Subjek dan Objek Hak Pakai.....	34
3. Terjadinya Hak Pakai.....	36
4. Jangka waktu Hak Pakai.....	37
5. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Pakai.....	40
6. Peralihan Hak Pakai.....	41
7. Hapusnya Hak Pakai.....	42
C. Tinjauan tentang Hak Milik.....	44
1. Pengertian Hak Milik.....	44
2. Subjek Hak Milik.....	45
3. Terjadinya Hak Milik.....	47
4. Peralihan Hak Milik.....	48
5. Hapusnya Hak Milik.....	49
D. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum.....	50
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	50
2. Asas-asas Pendaftaran Tanah .....	52
3. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	54
4. Objek Pendaftaran Tanah .....	57
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	57
E. Tinjauan tentang Tempat Pemakaman .....	60

1. Pengertian Tempat Pemakaman.....	60
2. Jenis Tempat Pemakaman.....	60
3. Hak atas Tanah untuk Tempat Pemakaman.....	62
4. Pengelolaan Tempat Pemakaman Umum, Tempat Pemakaman Bukan Umum, Tempat Pemakaman Khusus.....	63
F. Hasil Penelitian .....	66
1. Gambaran tentang Kota Manado, Kecamatan Mapanget dan Kecamatan Bunaken .....	66
2. Identitas Responden .....	70
3. Tempat Pemakaman Kristen Protestan Arimatea dan Tempat Pemakaman Kristen Protestan GMIM Torsina Tumumpa.....	71
a. Tempat Pemakaman Kristen Protestan Arimatea.....	71
b. Tempat Pemakaman Kristen Protestan GMIM Torsina Tumumpa.....	84
<b>BAB III PENUTUP.....</b>	<b>88</b>
A. Kesimpulan.....	88
B. Saran.....	90
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

**Daftar Tabel**

Tabell : Jumlah Kelurahan, Lingkungan, serta Luas Kecamatan dan Ibukota  
Kecamatan di Kota Manado.....66



## DaftarLampiran

Lampiran 1 : Surat Rekomendasi Penelitian Badan Kesatuan Bangsa dan Politik

DIY

Lampiran 2 : Surat Pemberitahuan Penelitian Badan Kesatuan Bangsa dan Politik

Provinsi Sulawesi Utara

Lampiran 3 :Surat Keterangan melakukan penelitian dari Kementerian Agraria

dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan

Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara

Lampiran4 : Surat Keterangan melakukan penelitian dari Badan Perencanaan

Penelitian dan Pengembangan Daerah

Lampiran5 : Surat Keterangan melakukan penelitian dari Dinas Lingkungan

Hidup Kota Manado

Lampiran6 : Surat Keterangan melakukan penelitian dari Dinas Pekerjaan Umum

dan Penataan Ruang Kota Manado

Lampiran7 : Surat Keterangan melakukan penelitian dari Tempat Pemakaman

Kristen Protestan Arimatea

Lampiran8 : Surat Keterangan melakukan penelitian dari Tempat Pemakaman

Kristen Protestan GMIM Torsina Tumumpa

Lampiran9 : Keputusan Bupati tentang Izin Membuat Pekuburan Khusus “Jemaat Kristus” GMIM Manado

Lampiran10 : Surat Keterangan Tukar Menukar antara Bapak Frederik Kuhadahati dan GMIM Torsina Tumumpa





## **PERNYATAAN KEASLIAN**

Dengan ini Penulis menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya asli Penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari karya Penulis lain. Jika Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi atau plagiasi dari karya Penulis lain, maka Penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 27 Maret 2019

Yang Menyatakan,

Sharon Bella Natasya Kenda