

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK SECARA  
SISTEMATIS LENGKAP DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN  
HUKUM DI KABUPATEN NAGEKEO  
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR**



**Diajukan oleh :**

**MARIA NOVIANTI WAKE**

**NPM : 140511587**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

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

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK SECARA  
SISTEMATIS LENGKAP DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN  
HUKUM DI KABUPATEN NAGEKEO  
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR**



**Diajukan oleh :**

**MARIA NOVIANTI WAKE**

**NPM : 140511587**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

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

**Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran**

**Dosen Pembimbing**

**Tanggal : 26 Maret 2018**

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

**Tandatangan : .....**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "V. Hari Supriyanto", is written over the signature line. The signature is fluid and cursive.

**HALAMAN PENGESAHAN  
SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK SECARA  
SISTEMATIS LENGKAP DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN  
HUKUM DI KABUPATEN NAGEKEO  
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR**



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

**Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :**

**Hari : Senin**

**Tanggal : 23 April 2018**

**Tempat : Ruang Dosen (A) Lt. II**

**Susunan Tim Penguji**

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

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

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

**Tanda Tangan**

Three handwritten signatures in black ink are shown, each followed by a horizontal dotted line. The signatures are written in a cursive style.

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



**FAKULTAS  
HUKUM**

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

## HALAMAN MOTTO

*Focus on your goal,*

*Don't look in any direction but look ahead,*

*Live your dreams and never give up*

(Fokus pada tujuanmu, janganlah melihat ke arah yang lain tetapi lihatlah  
ke depan, jalani mimpimu dan jangan menyerah)



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum/ Skripsi ini saya persembahkan

Untuk mereka yang tercinta :

Allah Bapa, Yesus Kristus Sang Juru Selamat, Bunda Maria

Bapa dan Mama Tercinta

Bapa Petrus Wake dan Mama Feronika Seuk

Kakak dan Adikku

Artiseb Vidorleni Wake, Juliana Oktarina Wake, Yosep Valentino Benge Wake

Keluarga Besarku

Sahabat-Sahabatku

Vinda Ngete, Icha Milu, Catharina Triska, Dita Manik, Delima Sianipar, Fakriah,  
Lyan Ngete, Vanny Hadun, Anas Reku, Anna Martha, Iwi Teluma, Vii Teluma,  
Nandose, Putri Nuru, Lany Deornay, Vonny Getan, Carlos Sara, Cicilia Devi,  
Komang Astri, Vitalis Della, Anang Statham, Jeanne Putri, Sri Devi

Dan

Almamaterku Universitas Atma Jaya Yogyakarta

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas Berkat dan Rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Secara Sistematis Lengkap Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Nagekeo Provinsi Nusa Tenggara Timur. Skripsi ini merupakan salah satu mata kuliah yang ditempuh untuk menyelesaikan jenjang pendidikan Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini, mulai dari awal sampai selesai tidak lepas dari bimbingan, bantuan, dukungan, saran dan motivasi yang diberikan oleh berbagai pihak yang sangatlah berarti bagi penulis. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. G. Sri Nurhantanto, S.H., L.L.M. selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan memberikan masukan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat selesai dengan lancar.
4. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum. dan Bapak Dr. D. Krismanoro, S.H., M.Hum. selaku Tim Penguji skripsi yang telah memberikan masukan dan saran bagi penulis dalam menyempurnaan skripsi ini.

5. Bapak Drs. Danardana, M.Si. selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang telah mengajar, dan membimbing penulis dalam proses pembelajaran sampai pada penyusunan skripsi.
7. Para staf Tata Usaha, staf Perpustakaan, Penjaga Parkir, Satpam, OB, yang selalu membantu dalam mengurus administrasi perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
8. Bapak Dominikus B. Insantuan, S.SiT, M.Pd., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo yang telah memberikan izin bagi penulis untuk melaksanakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo.
9. Bapak Johannes P. Pertama, S.ST. selaku Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan, sekaligus narasumber yang telah memberikan informasi, data dan pengetahuan baru yang berguna bagi skripsi penulis.
10. Ibu Terezinha Gusmao, S.SiT. selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, sekaligus narasumber yang telah memberikan informasi, data dan pengetahuan baru yang berguna bagi skripsi penulis.
11. Seluruh staf dan pegawai Kantor Pertanahan Nagekeo yang telah membantu penulis selama penelitian.
12. Seluruh responden yang telah membantu selama penelitian berlangsung.
13. Orang tua, kakak dan adik, keluarga besar, teman-teman PK 3, teman-teman FH UAJY 2014, teman-teman KKN 72 Kelompok 35 Ngaglik, serta sahabat-sahabat penulis yang selalu memberikan doa dan dukungan selama proses penulisan skripsi ini.

14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kesalahan. Oleh karena itu, untuk perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini, penulis akan menerima segala kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak demi perbaikan ke arah kesempurnaan.

Yogyakarta, Maret 2018

Penulis,

MARIA NOVIANTI WAKE



## ABSTRACT

*The title of this writing is The Implementation of Registration of Property Rights in A Complete Systematic in Realizing The Legal Certainty in The Nagekeo District of East Nusa Tenggara Province. This study aims to find out how the implementation of the registration of property rights in a complete systematic in realizing legal certainty in the district Nagekeo. The type of research used is empirical legal research, namely legal research focusing on social facts and conducted directly to respondents to obtain data the implementation of registration of property rights in a systematic manner in realizing the legal certainty in The District Nagekeo. The conclusion if this research is the implementation of accordance with existing regulation and A total of 30 (thirty) respondents as participants of the implementation of complete land registration system has obtained a certificate of land rights as a powerful evidentiary instrument.*

*Keywords : land registration, property rights, legal certainty.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian .....	9
F. Batasan Konsep .....	14
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II PEMBAHASAN .....	22
A. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah .....	22

1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	23
2. Asas Pendaftaran Tanah .....	26
3. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	27
4. Obyek Pendaftaran Tanah .....	28
B. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah .....	30
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....	30
2. Subyek Hak Milik Atas Tanah .....	32
3. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah .....	33
4. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah.....	34
5. Peralihan Hak Milik Atas Tanah .....	36
6. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah .....	37
C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	38
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	38
2. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	38
3. Tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	40
D. Tinjauan tentang Kepastian Hukum .....	41
E. Hasil Penelitian .....	43
1. Monografi Lokasi Penelitian.....	43
2. Data Responden.....	45
3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Secara Sistematis Lengkap di Kabupaten Nagekeo Provinsi Nusa Tenggara Timur.....	48
BAB III PENUTUP .....	68
A. KESIMPULAN .....	68
B. SARAN .....	68
DAFTAR PUSTAKA.....	70
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

## DAFTAR TABEL

**Tabel 1** : Tingkat Usia Responden

**Tabel 2** : Latar Belakang Pendidikan Responden

**Tabel 3** : Pekerjaan Responden

**Tabel 4** : Cara Responden Memperoleh Tanah



## DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1 : Surat Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian dari Kantor  
Pertanahan Kabupaten Nagekeo
- LAMPIRAN 2 : Surat Rekomendasi Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa  
dan Politik Yogyakarta
- LAMPIRAN 3 : Surat Izin Penelitian dari Dinas Penanaman Modal dan  
Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Provinsi Nusa  
Tenggara Timur
- LAMPIRAN 4 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten  
Nagekeo Nomor : 30/ KEP-53.17/VI/2017 tentang Penetapan  
Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis  
Lengkap Tahap II di Kabupaten Nagekeo Tahun 2017

## **PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN**

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

Yogyakarta, Maret 2018

Yang menyatakan,

MARIA NOVIANTI WAKE