

SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIS LENGKAP BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 12 TAHUN 2017 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA MEDAN



Diajukan Oleh:

Anggita S R Tarigan

NPM : 140511714
Program Studi : Ilmu Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Dan Lingkungan
Hidup**

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2018

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
SECARA SISTEMATIS LENGKAP BERDASARKAN
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 12 TAHUN 2017 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA
MEDAN**



Diajukan Oleh:

Anggita S R Tarigan

NPM : 140511714

Program Studi : Ilmu Hukum

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

TELAH DISETUJUI UNTUK UJIAN PENDADARAN

DOSEN PEMBIMBING

TANGGAL : 19- Oktober- 2018

Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum

TANDA TANGAN



HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH SECARA
SISTEMATIS LENGKAP BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 12 TAHUN 2017
TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA
MEDAN**



**Skripsi Ini Telah Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

Dalam Sidang Akademik Yang Diselenggarakan Pada:

**Hari : Senin
Tanggal : 12- November- 2018
Tempat : Ruang Dosen A Lt. II Bpk Hari**

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



**FAKULTAS
HUKUM**

Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan pemeliharaannya dalam hidup dan kehidupan penulis, hingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir/skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Medan”. Tujuan skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat menyelesaikan pendidikan STRATA SATU (S1) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa keterlibatan dan bantuan dari berbagai pihak. Sejak awal proses pembuatan hingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, banyak sekali menerima bantuan baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, masukan serta nasehat dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membimbing dan memberikan pengajaran kepada penulis selama berkuliah.

4. Keluarga penulis : Bapak yang begitu pengertian, Ibu yang selalu penuh cinta kasih, Kak Nenny Tarigan, Adek Augusto, dan ponakan yang begitu penulis sayangi Aksel Ginting, yang senantiasa memberikan doa, semangat, nasehat, motivasi dan dukungan kepada penulis hingga penulis mampu bertahan hingga di titik ini menyelesaikan skripsi.
5. Bapak Budiyanto Tambunan, S.E., M.Si. selaku Kepala Badan KESBANGPOL Prov. Sumatera Utara yang memberikan izin untuk melakukan penelitian di Kota Medan, dan sempat memberikan saya sedikit nasehat dan semangat dalam melakuakn penelitian.
6. Ibu Lailam Maharani, S.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Kepala Sub Bagian Tata Usaha yang memberikan saya izin untuk melakukan penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.
7. Ibu Masniari Situmorang, S.H., M.Kn. selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah yang membantu saya dalam memberikan informasi dan menjelaskan pelaksanaan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Mangga dengan sabar.
8. Bapak Wandro A. A. Malau, S.STP. selaku Kepala Lurah Mangga yang memberikan saya izin penelitian di Desa/Kelurahan Mangga.
9. Bapak Zulkarnaen Tarigan selaku Kepala Lingkungan Wilayah II Kelurahan Mangga yang memberikan informasi mengenai warga yang mengikuti kegiatan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

10. Seluruh responden di Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan yang mau menyisihkan waktunya untuk mengisi kuesioner dan memberikan informasi yang dibutuhkan oleh peneliti.
11. Saudara Penulis yaitu Mama uda, Mami Uda, Bik Tua Depok, Pak Tua Depok, Bik Tua Pasar Baru, Pak Tua Pasar Baru dan seluruh sepupu penulis yaitu Kak Eca, Kak Novita, Adik Hari, Kak Emia, Adik Junior, Adik Adri, Kak Ina, Bang Iko yang telah memberikan dukungan terhadap penulis dalam mengerjakan skripsi.
12. Sahabat penulis dari SMP dan SMA yaitu Grace Ginting A.Md. dan Ruth Jarima Purba S.E. yang membantu penulis selama penelitian di Kota Medan dan menemani penulis selama penelitian dari satu tempat ke tempat lainnya dan memberikan semangat.
13. Sahabat penulis sejak SMA yaitu Rolysa Enriani Sianturi dan Ruth Jarima Purba S.E. yang selalu mendukung, mendorong dan mendesak penulis untuk segera menyelesaikan kuliah.
14. Teman SMA penulis dari SMA Pedro Sembiring S.T. Adrian Syahputra Simanjuntak yang sedang mengejar gelar dan Adi Putra A.Md yang selalu mendukung penulis dalam menjalankan skripsi.
15. Teman-Teman Kelompok 135 “Kunjun Bersatu” KKN 73 yaitu Natali Putri, Roynaldo Seran, Damar Ibnu Kuncoro yang selalu memberi semangat.
16. Teman-Teman KKN 73 District I Sintang-Sekadau.

17. Rara Stefanie dan Selvyaga Devyta, S.H. yang membantu penulis dalam mengerjakan skripsi di perpustakaan Kampus I Atma Jaya Yogyakarta.
18. Revina Tinambunan S.E yang sudah menemani penulis dalam pengerjaan Skripsi, teman sekolah semasa SMA Penulis, yang berjuang bersama diperantuan.
19. Teman-teman Cikupat yang sudah menemani dan mendukung penulis selama mengerjakan skripsi.
20. Bapak Sion dan Ibu Lusina selaku Orang Tua angkat penulis yang berada di Kerentanak Kabupaten Sintang, terima kasih sudah mendoakan dan mendukung penulis dalam mengerjakan skripsi.
21. Keluarga baru penulis di Dusun Kerentanak yang selalu mendoakan penulis dalam mengerjakan skripsi.
22. Abang Efraim Sembiring, S.T. yang telah memberikan penulis dukungan.
23. Teman-Teman Mabes yaitu Desy, Monic, Rhia, Carol, Ave, Yupita, Niluh dan Vie yang sudah S.H. membantu dan mendukung penulis dalam mengerjakan skripsi .
24. Teman-Teman Kelas E dan Angkatan 2014 Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta
25. Kepada seluruh staff Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan seluruh Bapak Sekuriti parkir yang sudah membantu penulis selama masa study di Fakultas Hukum.
26. Ari Kaban, S.H., M.Kn. yang sudah membantu penulis dalam mendapatkan informasi terkait Badan Pertanahan Nasional.

27. Orang-orang disekitar penulis yang terus membantu dan mendorong penulis dalam menyelesaikan skripsi, yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih terdapat banyak kekurangan, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun agar skripsi ini dapat menjadi lebih baik lagi dan dapat bermanfaat bagi orang lain.

Yogyakarta, 18 Oktober 2018

Penulis,

Anggita Sri Rejeki Tarigan

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

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

Yogyakarta, 18 Oktober 2018

Yang menyatakan,

Anggita Sri Rejeki Tarigan

ABSTRACT

The abstract of this thesis is entitled "Implementation of the Registration of Property Rights on Land based on the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 12 of 2017 concerning Complete Systematic Land Registration Acceleration in Medan City". The problem raised in this paper is how the legal aspects regarding PTSL implementation activities in Mangga Village, Medan Tuntungan Subdistrict, Medan City. What is the implementation of PTSL activities in Mangga Village and are there obstacles in the implementation? The purpose of this study was to determine the legal conditions regarding the registration of land ownership rights in a systematic manner. This research is an empirical study that focuses on people's behavior. This study requires data sources namely primary data, and secondary data for the next with the method used in this writing is a method of qualitative analysis, and in drawing conclusions are used Inductive thinking methods. The conclusion of this study is the implementation of PTSL activities in the Mangga Village has been carried out in accordance with the existing regulations from the initial stage of determining the location until the certificate handover stage. The barriers that arise in this activity are from the measurement of land, setting the boundary, and submitting the certificate to the respondent. Researchers conducted interviews with twenty-eight respondents. Respondents were assisted by the National Land Agency and PTSL Adjudication Committee in registering respondents' land.

Keywords: land registration, certificate, implementation, complete systematic land registration

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Keaslian Penelitian	8
F. Batasan Konsep	15
G. Metode Penelitian	16
H. Sistematika Penulisan	22
BAB II PEMBAHASAN	23
A. Tinjauan Mengenai Hak Milik Atas Tanah	23
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	23
2. Subjek Hak Milik Atas Tanah	26
3. Terjadinya Hak Milik	28
4. Peralihan Hak Milik	30
5. Hapusnya Hak Milik	31
B. Tinjauan Mengenai Pendaftaran Tanah	32
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	32
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	33
3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	35
4. Obyek Pendaftaran Tanah	37
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah	37
C. Tinjauan Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	38
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	38
2. Ruang Lingkup dan Tujuan	39
3. Obyek Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	39
D. Tinjauan Mengenai Sertifikat	40
1. Pengertian Sertifikat	40
2. Fungsi Sertifikat Hak-Hak Atas Tanah	40
3. Pembuatan Sertifikat Hak Atas Tanah	41
4. Penerbitan Sertifikat	41
E. Hasil Penelitian	43
1. Monografi Kelurahan Mangga	43
2. Data Responden	46

3. Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	50
4. Hambatan Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Mangga.....	62
BAB III PENUTUP	66
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	69



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Klasifikasi Penduduk Menurut Usia dan Jenis Kelamin.....	45
Tabel 2 Tingkat Usia Responden	47
Tabel 3 Latar Belakang Pendidikan	48
Tabel 4 Pekerjaan Responden	49



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Rekomendasi Izin Penelitian Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Daerah Istimewa Yogyakarta
- Lampiran 2 : Rekomendasi Izin Penelitian Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Provinsi Sumatera Utara
- Lampiran 3 : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan
- Lampiran 4 : Rekomendasi Izin Penelitian Kantor Lurah Mangga di Kelurahan Mangga
- Lampiran 5 : Formulir Isian Inventarisasi Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Lampiran 6 : Rekapitulasi Laporan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun Anggaran 2018
- Lampiran 7 : Tanda Terima Bukti Pemilikan Tanah