

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
(PTSL) DI KABUPATEN KARO**



Diajukan oleh:

Mutiara F Panjaitan

NPM	:150512162
Progam Studi	:Ilmu Hukum
Program Kekhususan	:Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
(PTSL) DI KABUPATEN KARO**



Diajukan oleh:

Mutiara F Panjaitan

**NPM
Program Studi
Program Kekhususan**

**:150512162
:Ilmu Hukum
:Hukum Pertanahan dan
Lingkungan Hidup**

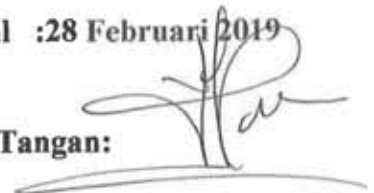
Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran

Dosen Pembimbing I

Dr.V. Hari Supriyanto, SH., M.Hum

Tanggal :28 Februari 2019

Tanda Tangan:



HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
(PTSL) DI KABUPATEN KARO**



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

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Senin

Tanggal : 11 Maret 2019

Tempat : Ruang Dosen A Lantai 2

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

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

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

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

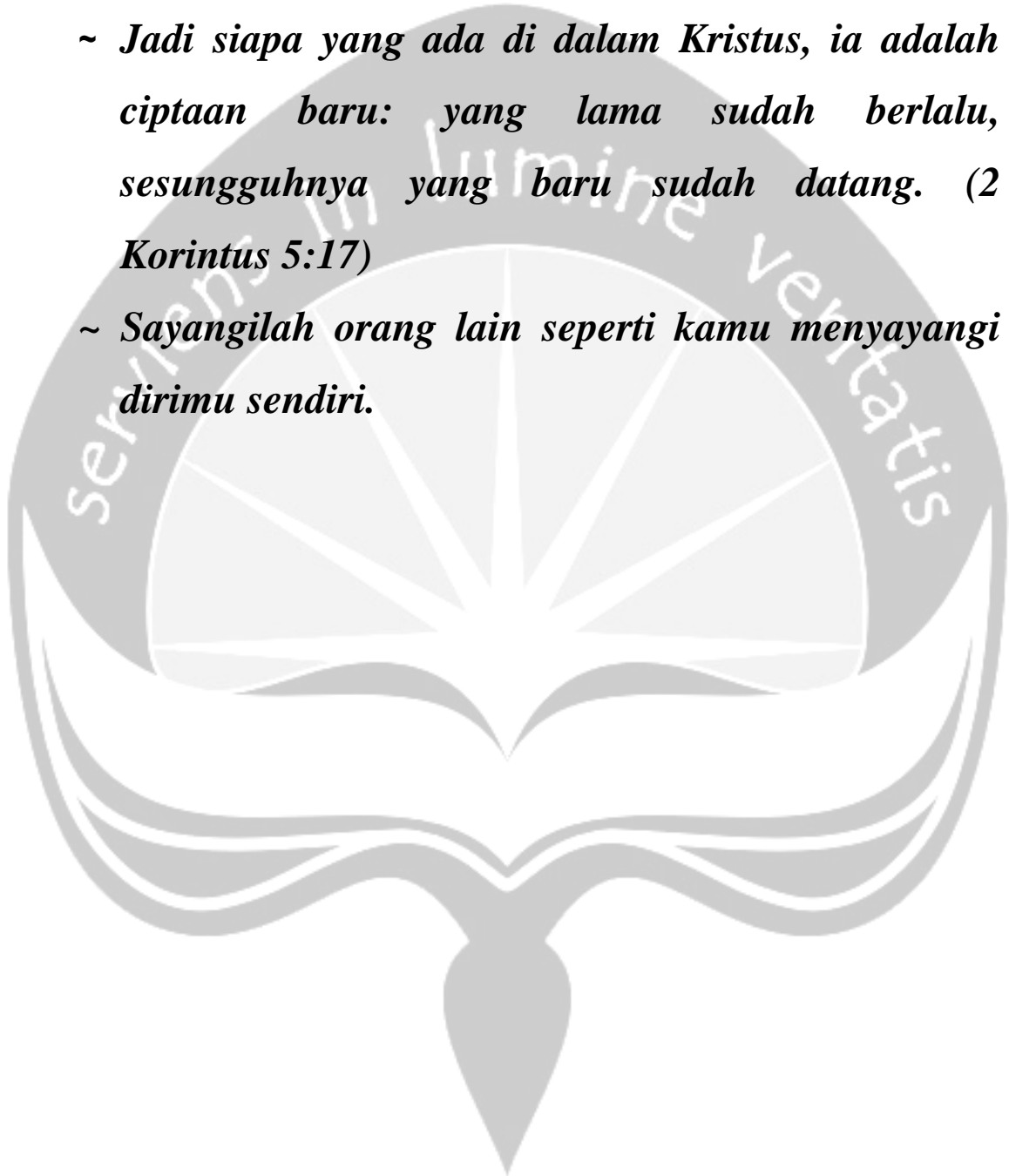
Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. Hari Murti Widiyastuti, S.H., M. Hum

HALAMAN MOTTO

- ~ *Jadi siapa yang ada di dalam Kristus, ia adalah ciptaan baru: yang lama sudah berlalu, sesungguhnya yang baru sudah datang. (2 Korintus 5:17)*
- ~ *Sayangilah orang lain seperti kamu menyayangi dirimu sendiri.*



HALAMAN PERSEMBAHAN

SKRIPSI INI SAYA PERSEMBAHKAN
DENGAN UCAPAN SYUKUR UNTUK
TUHAN YESUS YANG MAHA KUASA

KEDUA ORANG TUA YANG SELALU MENDUKUNG DAN MENDOAKAN
SAYA

TEMAN-TEMAN SEMUA YANG TELAH MENYEMANGATI

ORANG-ORANG TERKASIH
YANG SELALU MEMBERI SEMANGAT

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yesus Kristus, karena dengan berkat-Nya selama ini yang diberikan kepada penulis, sehingga Skripsi dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Karo” dapat berjalan dengan baik dan lancar.

Penulis juga menyadari bahwa penulis juga mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak untuk menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi. Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Gregorius Sri Nurhartanto, SH. LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, SH., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing dalam Penulisan Hukum/Skripsi ini, yang telah membimbing dan meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran bagi penulis dan dengan penuh kesabaran berkenan membimbing penulis dalam menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini.
4. Tim Penguji Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H.,M.Hum. dan Ibu Maria Hutapea, S.H.,M.Hum, yang telah menguji dan memberikan masukan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.
5. Ibu Yustina Niken Sharaningtyas, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing saya dari awal hingga akhir semester di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta dan memberi semangat dalam menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas bimbingan dan didikan yang diberikan selama penulis menempuh studi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
7. Seluruh karyawan TU, perpustakaan, dan seluruh staff Fakultas Hukum yang telah memberikan pelayanan yang baik.
8. Seluruh staff Kesbangpol Daerah Istimewa Yogyakarta dan staff Kesbangpol Kabupaten Karo yang telah memberikan pelayanan yang baik.

9. Bapak Sutrisno Ginting S.H. selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Karo yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancarai guna membantu penulis dalam pemberian data dan mengolah data sebagai bahan penelitian.
10. Bapak Budi Artha Karo-Karo selaku Kepala Desa Cinta Rakyat yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancarai guna membantu penulis dalam pemberian data dan mengolah data sebagai bahan penelitian.
11. Bapak Siman Ginting selaku Kepala Desa Rumah Berastagi yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancarai guna membantu penulis dalam pemberian data dan mengolah data sebagai bahan penelitian.
12. Bapak Amanita Ketaren selaku Kepala Desa Raya yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancarai guna membantu penulis dalam pemberian data dan mengolah data sebagai bahan penelitian.
13. Bapak Elisa Sinuraya selaku Kepala Desa Jaranguda yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancarai guna membantu penulis dalam pemberian data dan mengolah data sebagai bahan penelitian.
14. Kedua Orang Tua penulis Frits Hendrik Panjaitan dan Rena Tarigan yang selalu memberikan semangat, dan memanjatkan doa, serta mengingatkan setiap hari kepada penulis agar segera menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini.
15. Abang Aslia Robianto Sembiring yang sudah membantu penulis dalam melakukan penelitian dan mendukung untuk menyelesaikan penulisan hukum/ Skripsi ini
16. Teman-teman Kost Sanjaya yang sudah saya anggap seperti keluarga di tempat perantauan, Resta, Wynne, Laras, Yasinta yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi.
17. Teman sekaligus sahabat terkasih, Benny Harry Silalahi yang selalu mendukung penulis untuk menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi.
18. Teman-teman di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta yang pernah mewarnai hari-hariku dikampus, Mayu, Brigita, Sharon, Yubilget, Teresa, Kak Eta yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi

19. Teman-teman KKN 74 TEMPURAN KULON : Krissy, Prilli, Tamara, Niko, Dikin, Kak Tian, dan Christo yang selalu memberikan semangat dan canda tawa sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini.
20. Seluruh teman-teman penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu atas segala doa, dukungan, bantuan, dan kebersamaannya selama ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa banyak kekurangan dalam Penulisan Hukum/ Skripsi ini, baik dalam kalimat maupun isinya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran untuk menyempurnakan Penulisan Hukum/Skripsi ini. Semoga Penulisan Hukum/Skripsi ini dapat berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan semua pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 15 Februari 2019

Penulis,

Mutiara Fritcilliana Panjaitan

ABSTRACT

The background of this thesis is about the Complete Systematic Land Registration in Karo District, where this land registration is the government program. This program has been held since 2017 in Karo District. This legal writing appropriate with formulation of the problems, namely how to implement complete systematic land registration in Karo District. The purpose of this legal essay is to know how implementation of complete systematic land registration in Karo District and the purpose of this program is to guarantee legal certainty for the society.

The type of research that has been done is empirical law research. Empirical legal research is a study that focuses on the behavior of legal society with sociological legal research that sees the law in the real sense of the reality and facts that exist in society through observation, interview or questionnaire distribution, and the conclusion uses the inductive thinking method. The result of this research is the implementation of complete systematic land registration in Karo District is run in accordance with the prevailing regulations and the society has been get the knowledge about complete systematic land registration from the government.

Keywords: *Implementation, Land Registration, Karo District*

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Luas Wilayah Kabupaten Karo

Tabel 2 : Pembagian Wilayah Administratif di Kabupaten Karo

Tabel 3 : Usia Responden

Tabel 4 : Tingkat Pendidikan Responden

Tabel 5 : Pekerjaan Responden

Tabel 6 : Tingkat Penghasilan Responden



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 :** Surat Rekomendasi Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Daerah Istimewa Yogyakarta
- Lampiran 2 :** Surat Rekomendasi Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Karo
- Lampiran 3 :** Surat Telah Selesai Melaksanakan Penelitian dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karo
- Lampiran 4 :** Surat Telah Selesai Melaksanakan Penelitian dari Kepala Desa Jaranguda Kabupaten Karo
- Lampiran 5 :** Surat Telah Selesai Melaksanakan Penelitian dari Kepala Desa Cinta Rakyat Kabupaten Karo
- Lampiran 6 :** Surat Telah Selesai Melaksanakan Penelitian dari Kepala Desa Raya Kabupaten Karo
- Lampiran 7 :** Surat Telah Selesai Melaksanakan Penelitian dari Kepala Desa Rumah Berastagi Kabupaten Karo

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil 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.

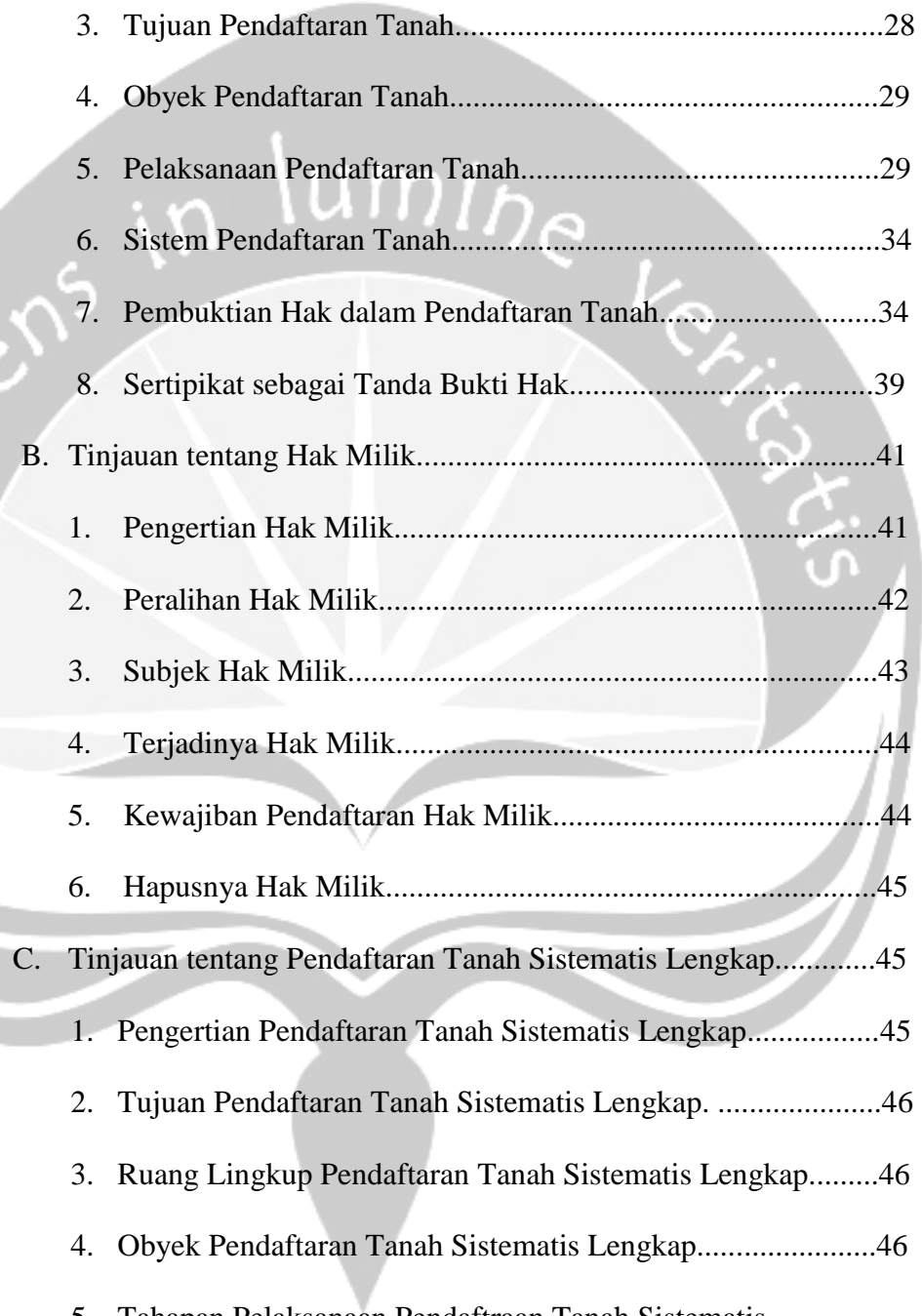
Yogyakarta, 15 Februari 2019

Yang menyatakan,

Mutiara Fritcilliana Panjaitan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRACT	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	4
E. Keaslian Penelitian.....	5
F. Batasan Konsep.....	10
G. Metode Penelitian.....	13
H. Sistematika Penelitian	21
BAB II PEMBAHASAN	
A. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....	24



1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	24
2. Asas-Asas Hukum Pendaftaran Tanah.....	26
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	28
4. Obyek Pendaftaran Tanah.....	29
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	29
6. Sistem Pendaftaran Tanah.....	34
7. Pembuktian Hak dalam Pendaftaran Tanah.....	34
8. Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak.....	39
B. Tinjauan tentang Hak Milik.....	41
1. Pengertian Hak Milik.....	41
2. Peralihan Hak Milik.....	42
3. Subjek Hak Milik.....	43
4. Terjadinya Hak Milik.....	44
5. Kewajiban Pendaftaran Hak Milik.....	44
6. Hapusnya Hak Milik.....	45
C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	45
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	45
2. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.	46
3. Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	46
4. Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	46
5. Tahapan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	46

D. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah Melalui	
Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Karo.....	51
1. Gambaran Kabupaten Karo.....	51
a. Letak Geografis dan Batas Wilayah.....	51
b. Luas Wilayah.....	51
c. Topografi.....	53
d. Iklim.....	53
e. Pembagian Wilayah Administratif.....	54
f. Jumlah Penduduk.....	56
g. Gambaran Kecamatan Berastagi.....	56
h. Gambaran Kecamatan Merdeka.....	57
2. Analisis Hasil Penelitian	57
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	86
B. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA.....	88
LAMPIRAN	