

SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KOTA KUPANG



Diajukan oleh:

Sianne Febliono Funike Darmawan

NPM : 160512307

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhusuan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan

Hidup

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2019

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI
KOTA KUPANG**



Diajukan oleh:

Sianne Febliona Funike Darmawan

NPM : 160512307

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhusuan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan

Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing I,

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

Tanggal : 31 Oktober 2019

Tanda Tangan :

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KOTA KUPANG



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 November 2019
Tempat	: Ruang Ujian Pendadaran 2 Lt.2

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

HALAMAN MOTTO

BELIEVE IN WHAT YOU PRAY FOR

(Percaya pada apa yang kamu doakan)

HALAMAN PERSEMPAHAN

Penulisan Hukum/ Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Allah Bapa Yang Mahakuasa, Putranya Tuhan Yesus Kristus, dan Bunda Maria yang selalu menyertai, membimbing, memberkati dan mengabulkan doa Penulis sehingga skripsi ini dapat berjalan dengan lancar dari awal, proses, pertengahan hingga akhir skripsi ini selesai.
2. Rochy Darmawan dan Meity Catharina selaku kedua orang tua Penulis yang selalu setia menyayangi dan mengasihi.
3. Bapak Prof. Ir. Yoyong Arfiadi, M.Eng., Ph.D selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti,S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Bapak Dr. V Hari Supriyanto, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi
6. Ibu Puspaningtyas Panglipurjati, S.H.,LL.M. selaku Dosen Pembimbing Akademik.
7. Almamater saya Universitas Atma Jaya Yogyakarta

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas Penyertaan Berkat dan Rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum/ skripsi yang berjudul Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Kupang. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan akhir dalam memperoleh gelar Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini banyak pihak yang ikut andil dalam membantu, membimbing, member saran, kritik juga motivasi agar penulisan ini berjalan dengan baik dan lancar. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah Bapa Yang Mahakuasa, Putranya Tuhan Yesus Kristus, dan Bunda Maria Yang Terkasih untuk penyertaan-Nya sepanjang hidup Penulis yang tidak berhenti menjaga, membimbing, memberkati, menyemangati, memotivasi hidup Penulis.
2. Kedua orang tua penulis, Papa Rochy Darmawan dan Mama Meity Catharina yang selalu menyemangati, memberi motivasi, membantu membuka jalan ketika ada persoalan, dan tidak berhenti member cinta dan kasih kepada Penulis
3. Bapak Prof. Ir. Yoyong Arfiadi, M.Eng., Ph.D selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

4. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti,S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Bapak Dr. V Hari Supriyanto, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang selalu meluangkan waktu untuk membimbing dan memberi arahan yang sangat baik kepada Penulis.
6. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum. dan Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum selaku Dosen di Program Kekhususan (PK) Pertanahan dan Lingkungan Hidup yang member dukungan kepada Penulis.
7. Ibu Puspaningtyas Panglipurjati, S.H.,LL.M. selaku Dosen Pembimbing Akademik sekaligus orang tua kedua Penulis di Universitas Atma Jaya yang selalu membantu dan membimbing persoalan akademik Penulis
8. Seluruh Dosen, Staf Administrasi, Staf Perpustakaan, Staf Laboratorium, Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
9. Bapak Joni M. Fina, S. ST selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Kupang yang berkenan menyediakan waktu untuk memberikan data serta informasi guna penulisan skripsi ini.

10. Bapak Yos Sipri selaku Kepala Sie Pemerintahan dan Ketentraman Ketertiban Kelurahan Fatululi yang berkenan menyediakan waktu untuk memberikan data serta informasi guna penulisan skripsi ini.
11. Bapak Aryadi selaku Kepala Sie Pemerintahan dan Ketentraman Ketertiban Kelurahan Liliba yang berkenan menyediakan waktu untuk memberikan data serta informasi guna penulisan skripsi ini.
12. Ibu Glimesra Tuan selaku Kepala Sie Pemerintahan dan Ketentraman Ketertiban Kelurahan Bello yang berkenan menyediakan waktu untuk memberikan data serta informasi guna penulisan skripsi ini.
13. Bapak Jec selaku Kepala Sie Pemerintahan dan Ketentraman Ketertiban Kelurahan Kolhua yang berkenan menyediakan waktu untuk memberikan data serta informasi guna penulisan skripsi ini.
14. Ibu Serlina Sari Dewi Darmawan, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT wilayah Kota Kupang yang juga selaku tante dari Penulis yang membantu menyediakan waktu serta membimbing Penulis selama Penulis melakukan penelitian di Kupang.
15. Ka Mega, Ka Lia, Ka Nio, Ka Ina selaku Staff dari Ibu Serlina Sari Dewi Darmawan, S.H., M.Kn Notaris Kota Kupang yang selalu membantu penulis ketika penelitian di Kota Kupang.

16. Cinsun Yeoh selaku sahabat terkasih Penulis yang selalu mendukung, menyemangati dan memotivasi Penulis untuk segera menyelesaikan penulisan skripsi ini.
17. Keluarga Besar KK COMPANY Dominika Oktreva Damanik, Anna Agval Barbara Suci Rikma Ratri, Brigita Sidharta, Andini Dwi Murli dan Nadya Immanuella Napitupulu yang selalu menemani Penulis dalam mengerjakan skripsi ini.
18. Sahabat-sahabat Penulis di Yogyakarta Dwyce Octama Munthe, Yoga Andrean Ananta, Leonardo Nanda Pamungkas, Julius Ariel Putra, Ni Luh Made Candra Dewi, Dewa Ayu Anggita Oka Yokeswari yang selalu mewarnai hidup penulis sehari-hari selama menempuh pendidikan di Kota Yogyakarta.
19. Bapak Kirno dan Ibu Kirno selaku penyedia asupan gizi bagi penulis yang membuat penulis semakin bersemangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
20. Sahabat-sahabat Penulis di Bali (Angela, Sherly, Stefany, Christy, Alicia, Chika, Lia, Wanda, Natasha, Ruth, Vanessa, Vero, Yuli, Tira, Lily, Feby, Stephanie) yang selalu memberi semangat dan penghiburan selama penulis mengerjakan penulisan skripsi ini
21. Teman-teman KKN 76 khususnya kelompok 37 Nglambur (Laksana, Laras, Imelda, Christine, Adeline, Desi, Natasya, Almo dan Ka

Andri) yang selalu menyemangati Penulis dalam menyelesaikan penulisan ini.

22. Keluarga Besar Asthabrata (Guntur, Albert, Gandes, Brian, Juju, Mega, Dian, Vika, dll) yang selalu mendukung memberi semangat untuk penulis menyelesaikan penulisan skripsi ini.
23. Teman-teman angkatan 2016, kakak-kakak dan adik-adik penulis yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah memberikan doa, bantuan dan dukungannya bagi penulis.

Akhir kata Penulis menyadari bahwa banyak kekurangan dalam penulisan hukum / skripsi ini, baik dalam tulisan maupun substansinya. Penulis berharap jika terdapat hal-hal yang kurang berkenan dapat diberikan masukan berupa saran maupun kritik yang dapat berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan kita semua. Semoga skripsi ini memberi manfaat yang baik dan berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan. Terima Kasih.

Yogyakarta, 16 Oktober 2019

Penulis,

Sianne Feblionia Funike Darmawan

ABSTRACT

Sustainable national development requires legal security support. In the land sector, land registration is an activity carried out by the government in the context of providing guaranteeet legal certaint. Since 2016, the government has held activities designated by complete systematic land registration or Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) whose purposes is to certify all land plots that still does not have certificates and to prevents disputes and conflicts over lands. This research was conducted to find out how the implementation of PTS in one of the cities in Indonesia, Kupang. Kupang become one of the PTS location where in 2019 it received a quota of 2000 certificates whis had to be issued. Based on this research, there are some obstacles in the implementation PTS in Kupang city that not only from the community who are not prepared the administrative requirements but also on the lack of human resources from the land office.

Keywords : Land Registration, PTS, Kupang City

DAFTAR TABEL

- Tabel 1** : Luas Wilayah Kota Kupang
- Tabel 2** : Pembagian Wilayah Pemerintahan Kota Kupang
- Tabel 3** : Luas Wilayah dan Pembagian Wilayah Administratif Kecamatan Oebobo
- Tabel 4** : Luas Wilayah dan Pembagian Wilayah Administratif Kecamatan Maulafa
- Tabel 5** : Usia Responden
- Tabel 6** : Jenis Kelamin Responden
- Tabel 7** : Jenis Pekerjaan Responden
- Tabel 8** : Lokasi PTSI Kota Kupang 2019

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 :** Surat Keterangan Selesai Penelitian dari Kantor Pertanahan Kota Kupang
- Lampiran 2 :** Surat Keterangan Selesai Penelitian Kecamatan Oebobo
- Lampiran 3 :** Surat Keterangan Ijin Melakukan Penelitian Kecamatan Oebobo
- Lampiran 4 :** Surat Keterangan Selesai Penelitian Kelurahan Fatululi
- Lampiran 5 :** Surat Keterangan Ijin Melakukan Survey/ Penelitian Kelurahan Liliba

SURAT 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, 16 Oktober 2019

Yang Menyatakan,

Sianne Febliono Funike Darmawan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	xiv
DAFTAR ISI.....	.xv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Keaslian Penelitian.....	7
F. Batasan Konsep.....	13
G. Metode Penelitian.....	14
H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi.....	21

BAB II PEMBAHASAN

A. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.....	23
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	23
2. Asas Pendaftaran Tanah.....	24
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	26

4. Objek Pendaftaran Tanah.....	27
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	27
B. Tinjauan Tentang Hak Milik.....	29
1. Pengertian Hak Milik.....	29
2. Subyek Hak Milik.....	31
3. Terjadinya Hak Milik.....	31
4. Peralihan Hak Milik.....	33
5. Hapusnya Hak Milik.....	33
6. Pendaftaran Hak Milik.....	35
C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	36
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	36
2. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	36
3. Tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	37
D. Hasil Penelitian	37
1. Monografi Kota Kupang.....	38
2. Identitas Responden	46
3. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Kupang.....	48
a. Tahap Perencanaan.....	49
b. Tahap Penetapan Lokasi.....	50
c. Tahap Persiapan.....	52
d. Tahap Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTS dan Satuan Tugas	55

e. Tahap Penyuluhan.....	58
f. Tahap Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis.....	61
g. Tahap Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak.....	65
h. Tahap Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta Pengesahannya.....	66
i. Tahap Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak.....	67
j. Tahap Pembukuan Hak.....	69
k. Tahap Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah.....	70
l. Tahap Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan.....	72
m. Tahap Pelaporan.....	74

BAB III PENUTUP

A. Kesimpulan.....	76
B. Saran	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN