

**SKRIPSI**  
**PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PENERBITAN**  
**SERTIPIKAT HAKMILIK ATAS TANAH**  
**OLEH KANTOR PERTANAHAN SURAKARTA**



**Diajukan oleh :**

**SHANIA LORUSSO**

**NPM : 170512818**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program kekhususan : Hukum Pertanahan,  
Lingkungan Hidup  
dan Hukum Adat**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI  
PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PENERBITAN  
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
OLEH KANTOR PERTANAHAN SURAKARTA**



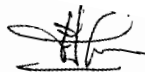
**Diajukan oleh :**

**SHANIA LORUSSO**

**NPM : 170512818**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program kekhususan : Hukum Pertanahan,  
Lingkungan Hidup  
dan Hukum Adat**

**Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran**

**Dosen Pembimbing**



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

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

**Tanggal**



**Tanda Tangan**

**HALAMAN PENGESAHAN  
SKRIPSI**

**PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PENERBITAN  
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
OLEH KANTOR PERTANAHAN DI SURAKARTA**



**Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi**

**Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:**

**Hari : Sabtu  
Tanggal : 27 November 2021  
Tempat : Video Conference**

**Susunan Tim Penguji**

**Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M. Hum  
Sekertaris : Maria Hutapea, S.H., M. Hum  
Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M. Hum**

**Tanda Tangan**

*Krismantoro*  
.....  
*Maria Hutapea*  
.....  
*Hari Supriyanto*  
.....

**Mengetahui,**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



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

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan hukum/Skripsi ini, saya dedikasikan kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus karena berkat Rahmat dan Kasih-Nya yang senantiasa memberikan berkat, perlindungan, kekuatan, kesabaran serta jalan bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi dengan baik.
2. Bapak Giuseppe Lorusso dan Ibu Siti Yunafaroh selaku orang tua dari penulis.
3. Adik dan Nonna penulis yaitu Giulia Lorusso dan Giuseppina Bonavita.
4. Pacar saya Satria Fajar Pamungkas yang telah membantu dalam proses penyusunan skripsi hingga selesai.
5. Sahabat-sahabat penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu dan mendukung penulis untuk lebih maju hingga dapat menyusun penulisan skripsi ini dengan baik.
6. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2017 yang telah memberi semangat serta informasi yang dibutuhkan oleh penulis untuk penulisan skripsi ini.

## HALAMAN MOTTO

Nikmatilah prosesmu, sebab hasil membutuhkan proses.

Sebab bagi Allah tidak ada yang mustahil

Lucas 1:37



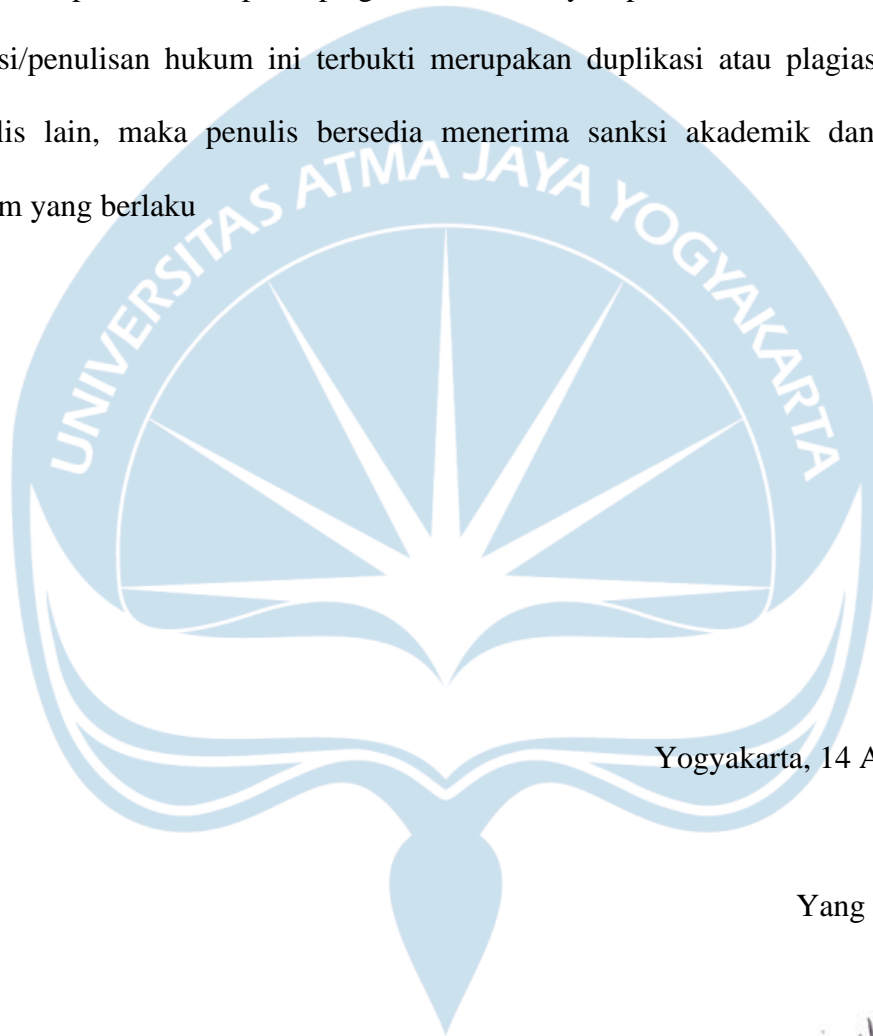
## DAFTAR TABEL DAN DIAGRAM

Tabel 1 : Data Kesalahan Penerbitan Sertipikat Hak Milik oleh Kantor Pertanahan Surakarta pada Tahun 2018-2021

Diagram 1 : Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Surakarta Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

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



Yogyakarta, 14 Agustus 2021

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Shania', is placed below the text 'Yang menyatakan,'.

Shania Lorusso

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat, kemurahan hati dan kasih setia yang besar sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Surakarta” sesuai dengan kehendak-Nya, sebagai salah satu persyaratan dalam mencapai Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena menyadari segala keterbatasan yang ada. Untuk itu demi sempurnanya skripsi ini, penulis sangat membutuhkan dukungan yang berupa kritik dan saran yang bersifat membangun.

Dengan tersusunnya skripsi ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada kedua orang tua Giuseppe Lorusso dan Siti Yunafaroh yang telah memberikan kasih sayang, nasehat, motivasi dan dukungan lahir maupun batin serta doa yang tiada henti kepada penulis dan bapak Dr. V Hari Supriyanto, S.H., M. Hum selaku Dosen Pembimbing saya yang memberikan arahan dan bimbingan dengan ketelitian dari awal hingga akhir proses penyusunan skripsi ini, serta pihak-pihak yang memberikan dukungan kepada penulis diantaranya yang terhormat:

1. Bapak Prof. Ir. Yoyong Arfiadi, M. Eng., Ph. D selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta;

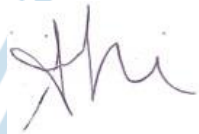


2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Bapak Dr. V Hari Supriyanto, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan kepada penulis sedari awal sampai saat ini dengan ketulusan dan tanpa rasa lelah sehingga skripsi ini dapat berjalan lancar;
4. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M. Hum dan Ibu Maria Hutapea, S.H., M. Hum selaku dosen penguji yang sudah memberikan arahan dalam menguji penulisan hukum penulis;
5. Bapak Rochmad Heru Lukito, A.PTNH., M.H. sebagai narasumber yang telah bersedia untuk membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini;
6. Papa dan Mama tersayang yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil serta motivasi kepada penulis dalam berbagai hal baik terutama dalam penyusunan skripsi ini;
7. Adik dan Nonna penulis tercinta yang selalu memberi dukungan serta menjadi motivasi penulis untuk memberikan yang terbaik;
8. Pacar saya Satria Fajar Pamungkas serta Keluarga Besar Hardono yang telah mengajarkan saya untuk menyikapi segala proses dengan kesabaran serta selalu bersedia membantu dalam proses penyusunan skripsi hingga selesai;
9. Sahabat-sahabat saya Dian Reviana, Reineke Audrey Nelwan Maharani, Hillaryus Chrisvantiano Wiranda, Fabiola Pasca Gitami, Puspa Ayudan Rosalia Mustikawidhi, terima kasih atas semua kasih sayang, dukungan dan perhatian yang telah diberikan selama ini;

10. Rekan-rekan seperjuangan sekaligus sahabatku Violanda Ramadani, Aurelline G. Maharani, Reynaldi Oktavianus, Vanessa Yoku, Sabrina Dhea serta rekan-rekan penulis angkatan tahun 2021 yang tidak bisa disebutkan satu persatu;
11. Semua pihak yang telah terlibat dan telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum/skripsi.

Semoga Tuhan YME senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah- Nya selalu. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat, baik bagi penulis pada khususnya maupun bagi yang memerlukan bagi umumnya, Amin.

Yogyakarta, 14 Agustus 2021



Shania Lorusso

## **ABSTRACT**

*The purpose of this research is to find out the implementation of the prudential principle by the Surakarta Land Office. The research method used in this research is normative juridical collecting data using literature studies, and books or documents related to the problem under study. The results of the study stated that the prudential principle basically must be implemented by every land office in the issuance of land certificates, this because before the land certificate can be issued it must be registered first. According to article 32 of Government Regulation 24 of 1997 concerning Land Registration, a certificate is a proof of rights that is valid as a strong means of proof regarding the physical data and juridical data contained in it, as long as the physical data and juridical data are in accordance with the data contained in the document. Therefore, the application of the prudential principle in the issuance of land rights certificates is very important to maintain and support the quality of land service work. The implementation of this principles in the issuance of land certificates by the Surakarta Land Office can be seen from the initial process when all the requirements submitted by the applicant are accepted until the end when the land title certificate is issued. In practice, the Surakarta Land Office applies the prudential principle by paying attention to and complying with procedures and stages so that the process can run well until the end. The procedure itself is a procedure that refers to the regulation of the Minister of Agrarian Affairs, Head of BPN Number 3 of 1997 concerning the Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. All requirements received by the Surakarta Land Office, before being submitted to the leadership, must pass various checks. This is done to facilitate the process and minimize the possibility of mistakes in the issuance of land rights certificates.*

*Keywords: land certificate, prudential principle*

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| <b>SKRIPSI</b> .....                   | i    |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....       | ii   |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....        | iii  |
| <b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....       | iv   |
| <b>HALAMAN MOTTO</b> .....             | v    |
| <b>DAFTAR TABEL DAN DIAGRAM</b> .....  | vi   |
| <b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN</b> ..... | vii  |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....            | viii |
| <b>ABSTRACT</b> .....                  | xi   |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                | xii  |
| <b>BAB I</b> .....                     | 1    |
| <b>PENDAHULUAN</b> .....               | 1    |
| <b>A. Latar Belakang Masalah</b> ..... | 1    |
| <b>B. Rumusan Masalah</b> .....        | 4    |
| <b>C. Tujuan Penelitian</b> .....      | 4    |
| <b>D. Manfaat Penelitian</b> .....     | 4    |
| <b>E. Keaslian Penelitian</b> .....    | 5    |
| <b>F. Batasan Konsep</b> .....         | 13   |
| <b>G. Metode Penelitian</b> .....      | 16   |
| 1. Jenis Penelitian.....               | 16   |
| 2. Sumber Data.....                    | 16   |
| 3. Metode Pengumpulan Data.....        | 19   |
| 4. Lokasi Penelitian.....              | 20   |
| 5. Narasumber .....                    | 20   |
| 6. Analisis Data.....                  | 20   |
| <b>H. Sistematika Skripsi</b> .....    | 22   |
| <b>BAB II</b> .....                    | 23   |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PEMBAHASAN .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>A. Tinjauan Tentang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah .....</b>  | <b>23</b> |
| 1. Pengertian Sertipikat Tanah .....  | 23        |
| 2. Pengertian Hak Milik .....   | 25        |
| <b>B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah .....</b>  | <b>26</b> |
| 1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....  | 26        |
| 2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....  | 28        |
| 3. Kegiatan Pendaftaran Tanah .....   | 29        |
| <b>C. Tinjauan Tentang Layanan Pertanahan.....</b>  | <b>31</b> |
| 1. Layanan Pertanahan UU Nomer 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah<br>31  |           |
| 2. Layanan Pertanahan Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006<br>tentang Badan Pertanahan Nasional.....  | 35        |
| <b>D. Tinjauan Tentang Kantor Pertanahan .....</b>  | <b>37</b> |
| 1. Pengertian Kantor Pertanahan.....  | 37        |
| 2. Susunan Organisasi Kantor Pertanahan .....   | 38        |
| 3. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Surakarta Berdasarkan<br>Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional<br>Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi Dan Tata Kerja<br>Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan ..... | 41        |
| <b>E. Tinjauan Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Penerbitan Sertifikat<br/>    Hak Milik Atas Tanah .....</b>   | <b>42</b> |
| <b>F. Hasil Penelitian .....</b>  | <b>44</b> |
| <b>BAB III.....</b>   | <b>73</b> |
| <b>PENUTUP .....</b>  | <b>73</b> |
| <b>A. Kesimpulan .....</b>  | <b>73</b> |
| <b>B. Saran .....</b>   | <b>74</b> |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>   | <b>76</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>  | <b>79</b> |