

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DI KABUPATEN KULON PROGO**



Diajukan oleh:

Ailsa Damodara

NPM	200513846
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan Hukum Adat

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2023**

HALAMAN PERSTEJUAN

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI
KABUPATEN KULON PROGO**



Diajukan oleh:

Ailsa Damodara

NPM 200513846
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup, dan Hukum Adat

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran

Pada tanggal 29 November 2023

Dosen Pembimbing,



Maria Hutapea, S.H., M.Hum

**HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DI KABUPATEN KULON PROGO**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 13 Desember 2023
Tempat : Ruang Pendaran 2 Lantai II

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



Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum.

MOTTO

**"Karena sesungguhnya sesudah KESULITAN itu ada KEMUDAHAN,
sesungguhnya sesudah KESULITAN itu ada KEMUDAHAN."**

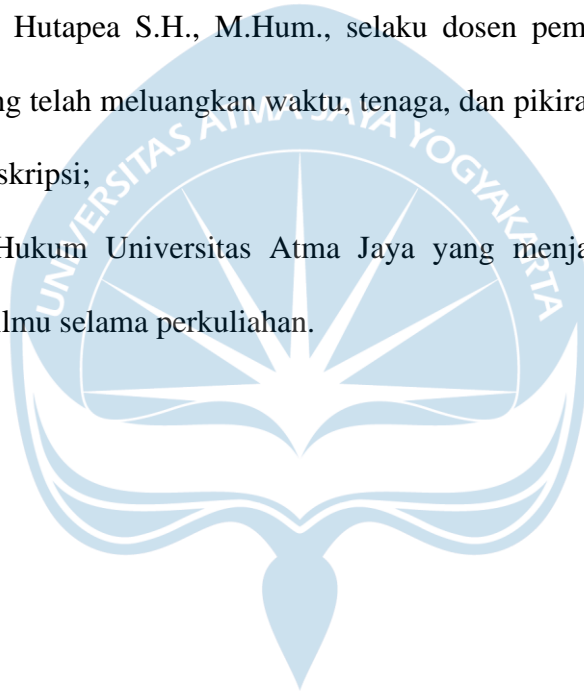
-Q.S Al Insyirah: 5-6



HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan skripsi ini dipersembahkan oleh:

1. ALLAH SWT atas berkat anugerah dan karunianya penulis dapat menyusun penulisan skripsi ini;
2. Ibu, Bapak, dan Adik penulis yang selalu mendukung dan mendoakan penulis dalam menyusun penulisan skripsi;
3. Ibu Maria Hutapea S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing penulisan skripsi yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam menyusun penulisan skripsi;
4. Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya yang menjadi tempat penulis menimba ilmu selama perkuliahan.



KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayahnya serta karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Kulon Progo. Tentunya keberhasilan penulisan skripsi ini tidak luput dari bantuan serta doa dari berbagai pihak. Penulis menyampaikan banyak terimakasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Bapak Nicholas Budi Arianto W., S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang senantiasa memberikan pengarahan, saran, serta masukan selama masa perkuliahan;
4. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang dengan sabar memberikan motivasi, dukungan, serta doa dalam membimbing penulisan skripsi hingga selesai;
5. Tim Penguji penulisan skripsi yang menguji, memberikan saran, masukan, serta pengarahan guna menyempurnakan penulisan skripsi;
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang selalu memberikan dukungan serta ilmu dalam perkuliahan;
7. Seluruh jajaran staff Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang mendukung berjalannya fasilitas selama perkuliahan;

8. Bapak Andi Reza Fitriani Eru Setiawan, S.H., M.H. selaku Ketua Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2021 di Kabupaten Kulon Progo yang telah memberikan informasi mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2021 di Kabupaten Kulon Progo;
9. Bapak Kuswanto, S.SiT. selaku Bidang Koordinator dan Satgas Fisik Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2021 di Kabupaten Kulon Progo yang telah memberikan informasi mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2021 di Kabupaten Kulon Progo;
10. Bapak Anung Dumbo Pratikto selaku Jagabaya Kalurahan Banaran yang telah memberikan informasi mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Banaran, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo;
11. Bapak Sarwata selaku Panitia Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Desa Banaran yang telah memberikan informasi mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Banaran, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo;
12. Bapak Sudarto selaku ketua RT 35 Padukuhan Jalan Desa Banaran yang telah memberikan informasi mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Banaran, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo;

13. Seluruh responden penulis yang telah memberikan informasi mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Banaran, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo;
14. Ibu Muwun, Bapak Fajar, Kyran Demetria yang telah memberikan dukungan, motivasi, semangat, dan doa kepada penulis selama menyusun penelitian skripsi;
15. Seluruh pihak yang mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis sadar dan memahami bahwa penulisan skripsi ini tidak luput dari kesalahan dan kekurangan. Kritik maupun saran yang dapat membangun sangat dibutuhkan bagi penulis terhadap penulisan skripsi. Dengan penulisan skripsi yang ditulis oleh penulis semoga memberikan manfaat bagi semua pihak.

Yogyakarta, 29 November 2023



Ailsa Damodara

ABSTRACT

With the increasing development of information technology and the needs of various sectors of life, land law is here to play an important role in the rapid development of human life. One of the programs launched by the government is land registration which aims to provide legal certainty for land rights holders by issuing land certificates. The large number of plots of land that have not been certified has led the community to form a program called complete systematic land registration so that all plots of land throughout Indonesia are certified. The type of research carried out in this research is empirical legal research which focuses on social facts in society. The data taken is primary data and secondary data. The research carried out was the Implementation of Registration of Land Ownership Rights through Complete Systematic Land Registration in Kulon Progo Regency, specifically in Banaran Village in 2021 with 32 respondents. The implementation of Land Ownership Rights Registration through Complete Systematic Land Registration in Kulon Progo Regency, specifically in Banaran Village in 2021, is in accordance with the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration. There were 1 land rights holders who experienced errors in writing land ownership physical data.

Keyword: property rights, land registration, complete systematic land registration

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSTEJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Batasan Konsep.....	15
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Penulisan Skripsi.....	23
BAB II PEMBAHASAN	24
A. Tinjauan tentang Hak Milik	24
1. Pengertian Hak Milik	24

2. Subjek Hak Milik.....	25
3. Terjadinya Hak Milik.....	26
4. Pendaftaran Hak Milik	27
5. Peralihan Hak Milik	28
6. Pembebanan Hak Milik.....	28
7. Hapusnya Hak Milik	29
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	29
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	29
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	31
3. Objek Pendaftaran Tanah	34
4. Asas-asas Pendaftaran Tanah	34
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah	35
C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	38
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	38
2. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	39
3. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	39
4. Asas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	40
5. Tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	41
D. Hasil Penelitian.....	48
1. Kondisi Geografis Kabupaten Kulon Progo, Kecamatan Galur, dan Desa Banaran.....	48
a. Kondisi Geografis Kabupaten Kulon Progo.....	48

b.	Kondisi Geografis Kecamatan Galur	51
c.	Kondisi Geografis Desa Banaran.....	52
2.	Jumlah penduduk di Kabupaten Kulon Progo, Kecamatan Galur, dan Desa Banaran.....	53
a.	Jumlah penduduk Kabupaten Kulon Progo.....	53
b.	Jumlah penduduk Kecamatan Galur.....	54
c.	Jumlah penduduk di Desa Banaran	54
3.	Data Responden.....	54
a.	Identitas Responden.....	54
b.	Tingkat Usia Responden.....	55
c.	Latar Belakang Pendidikan Responden.....	56
d.	Mata pencaharian Responden	56
4.	Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2021 di Desa Banaran, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo.	57
a.	Tahap Perencanaan	59
b.	Tahap Penetapan lokasi.....	61
c.	Tahap Persiapan	63
d.	Tahap Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi dan Satgas Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	65
e.	Tahap Penyuluhan	72
f.	Tahap Pengumpulan data fisik dan data yuridis ..	76
g.	Tahap Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak	79

h. Tahap Pengumuman data fisik dan data yuridis..	81
i. Tahap penegasan konvensi, pengakuan hak, dan, Pemberian hak.....	82
j. Tahap Pembukuan Hak	84
k. Tahap Penerbitan Sertipikat Tanah	85
l. Tahap Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil.	86
m. Tahap pelaporan.....	88
n. Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	89
5. Kesalahan Dalam Penulisan Data Fisik Tanah Hak Milik dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2021 di Desa Banaran, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo	90
BAB III PENUTUP	91
A. Kesimpulan	91
B. Saran	91
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Peta wilayah Kabupaten Kulon Progo

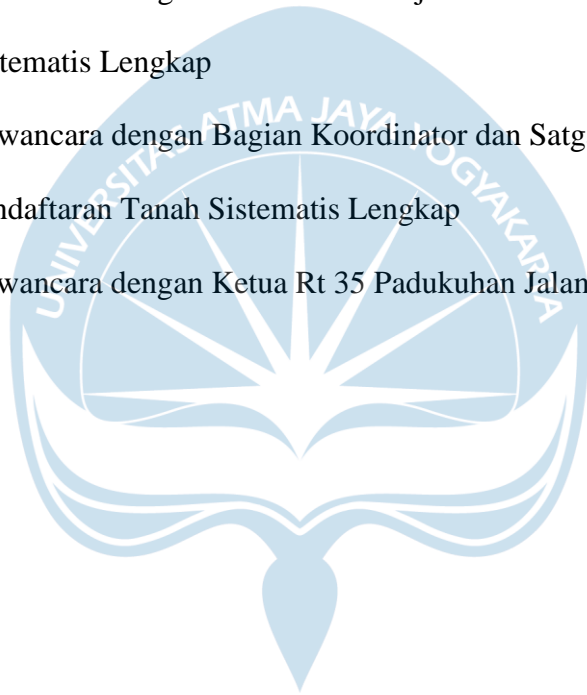
Gambar 2: Wawancara dengan Panitia Pendaftaran Tanah Sistematis
Lengkap di Desa Banaran

Gambar 3: Wawancara dengan Jagabaya Kalurahan Banaran

Gambar 4: Wawancara dengan Ketua Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah
Sistematis Lengkap

Gambar 5: Wawancara dengan Bagian Koordinator dan Satgas Fisik
Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Gambar 6: Wawancara dengan Ketua Rt 35 Padukuhan Jalan Desa Banaran



DAFTAR TABEL

Tabel 1: Luas Wilayah Kabupaten Kulon Progo

Tabel 2: Jumlah Penduduk Kabupaten Kulon Progo

Tabel 3: Tingkat Usia Responden

Tabel 4: Latar Belakang Pendidikan Responden

Tabel 5: Mata pencaharian Responden

Tabel 6: Susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2021 di Desa Banaran, Kecamatan Galur

Tabel 7: Susunan Panitia Satgas Fisik Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2021 di Desa Banaran

Tabel 8: Susunan Panitia Satgas Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2021 di Desa Banaran, Kecamatan Galur

Tabel 9: Susunan Panitia Satgas Administrasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2021 di Desa Banaran

Tabel 10: Susunan Panitia Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2021 di Desa Banaran

Tabel 11: Daftar Luas Tanah dan Jenis Tanah Responden

Tabel 12: Cara Perolehan Tanah Responden

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Notulensi Penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Lampiran 2: Pernyataan Kesepakatan Pemohon dengan Panitia Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Lampiran 3: Surat Ijin Riset Penelitian ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo



PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli 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, 29 November 2023

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ailsa Damodara', written in a cursive style.

Ailsa Damodara