

SKRIPSI

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



Diajukan Oleh :

Nathania Jonah Alamanda Sahetapy

NPM : 200513740

Program Studi : Ilmu Hukum

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

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN SKRIPSI

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



Diajukan Oleh :

Nathania Jonah Alamanda Sahetapy

NPM : 200513740

Program Studi : Ilmu Hukum

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

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran

Dosen Pembimbing

Pada Tanggal : 30 Januari 2024

Maria Hutapea, S.H.,

Tanda Tangan : 

HALAMAN PENGESAHAN

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



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

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari :
Tanggal :
Tempat :

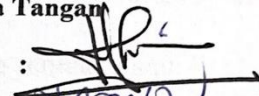

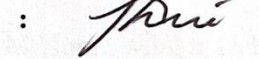
Susunan Tim Penguji

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

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

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

Tanda Tangan

: 
: 
: 

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



PROF. DR. TH. Anita Christiani, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkatnya yang melimpah sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “*PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KOTA JAYAPURA*“. Dengan Penulisan ini bertujuan untuk memenuhi syarat dalam pencapaian jenjang starta 1 (satu) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Tidak dapat dipungkiri bahwa selama Penulis menyelesaikan Penulisan Skripsi ini banyak hambatan dan rintangan yang dihadapi Penulis, namun pada akhirnya Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu Penulis ingin mengucapkan Terima Kasih Kepada:

1. Bapak Dr. Gregorius Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta semua jajaran Rektorat Universitas Atma Yogyakarta.
2. Ibu Prof. Dr. Th Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta semua jajaran Dekanat Fakultas Hukum Universitas Atma Yogyakarta.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang dengan tulus hati, sabar membimbing, dan membina Penulis sehingga dapat menyelesaikan Penulisan Skripsi ini.
4. Kepada Kedua Orang Tua Penulis yaitu Papi Clint Arthur Mayland Sahetapy dan Mami Eni Susanti yang sangat saya cintai untuk

turut selalu mendoakan Penulis, mendukung, memberikan Motivasi, serta Kasih Sayang Tulus yang selalu diberikan kepada Penulis untuk Penulis dapat menyelesaikan Penelitian dan Penulisan Skripsi ini.

5. Kepada (Alm. Opa Anthony dan Alm. Oma Lily) dan juga Opa Oma, Eyang kung dan Eyang Putri serta seluruh Keluarga Sahetapy dan Keluarga di Malang.
6. Kepada Dosen Tim Penguji Februari 2024.
7. Kepada Bapak Keliopas Fentiruam, S.SiT., M.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan dan Bapak Tommy Fernando Sedubun, S.H., juga seluruh Staff Kantor Pertanahan Kota Jayapura yang telah mengizinkan Penulis untuk mengolah data penelitian dan membantu Penulis dalam memberikan informasi mengenai pelaksanaan PTSL di Kelurahan Kota Baru dan Hedam tahun 2022.
8. Seluruh Dosen, Staff Tata Usaha, Tenaga Pendidik, Staff Perpustakaan, Petugas Parkir, Petugas Keamanan dan Cleaning Servis yang berada di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas semua ilmu, semangat serta bantuan yang diberikan kepada Penulis.
9. Teman-teman seperjuangan skripsi Fakultas Hukum yang turut serta membantu penulis.

10. Kepada sahabat penulis yang turut serta membantu penulis dalam memberikan semangat dan candaan agar tidak stress penulis ingin mengucapkan terimakasih seluruh sahabat-sahabat penulis grup “Suwarno Pride”.

11. Kepada Teman-teman KKN Kelompok 38 UAJY

Sebagai akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam Penulisan Skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan yang perlu dipelajari. Oleh karena itu, penulis mohon maaf serta mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan semua pihak yang membutuhkannya.

Yogyakarta

Penulis,



Nathania Jonah Alamanda Sahetapy

ABSTRACT

This thesis is entitled "Implementation of Land Ownership Rights Registration through a Complete Systematic Land Registration Program in Jayapura City." Land registration is a very important thing in the UUPA, this is because registration is a process of producing evidence of ownership of rights to land plots. So that the government carries out land registration in all regions of Indonesia evenly. One of the land registration programs carried out is the Complete Systematic Land Registration which is carried out simultaneously so that the process is easier, one of the PTSL programs is the mass certification program which accelerates the establishment of data ownership and legal certainty over land plots. This research was conducted to determine the Implementation of Complete Systematic Land Registration in Jayapura City, with the problem formulation whether the implementation of Land Ownership Rights Registration through the PTSL program in Jayapura City in 2022 is in accordance with regulation no. 6 of 2018 and what obstacles will the Jayapura City Land Office experience in 2022? Is the solution. The conclusion of this research is that PTSL has been carried out since 2019 and has been running well every year until now and in its implementation it 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 Registration and Obstacles and solutions in The implementation of PTSL can be handled very well by the Jayapura City Land Office.

Keywords: Land Registration, Legal Certainty, Complete Systematic Land Registration.

DAFTAR ISI

| | |
|---------------------------------|-----|
| HALAMAN JUDUL | I |
| HALAMAN PERSETUJUAN | II |
| HALAMAN PENGESAHAN | III |
| HALAMAN MOTTO | IV |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | V |
| KATA PENGANTAR..... | VI |
| <i>ABSTRACT</i> | IX |
| DAFTAR ISI | XI |
| DAFTAR TABEL..... | XIV |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN..... | XV |
| BAB I : PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 12 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 13 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 13 |
| E. Keaslian Penelitian | 14 |
| F. Batasan Konsep | 19 |
| G. Metode Penelitian..... | 20 |
| 1. Jenis Penelitian | 20 |
| 2. Sumber Data..... | 20 |
| 3. Cara Pengumpulan Data | 22 |
| 4. Lokasi Penelitian | 23 |
| 5. Populasi..... | 23 |
| 6. Sampel | 24 |

| | |
|------------------------|----|
| 7. Responden | 24 |
| 8. Narasumber | 24 |
| 9. Analisis Data | 24 |

BAB II : PEMBAHASAN

| | |
|---|----|
| A. Tinjauan tentang Hak Milik | 26 |
| 1. Pengertian tentang Hak Milik | 26 |
| 2. Terjadinya Hak Milik | 27 |
| 3. Pendaftaran Hak Milik | 28 |
| 4. Hapusnya Hak Milik | 28 |
| B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah | 30 |
| 1. Pengertian Pendaftaran Tanah | 30 |
| 2. Asas – Asas Pendaftaran Tanah | 33 |
| 3. Tujuan Pendaftaran Tanah | 34 |
| 4. Objek Pendaftaran Tanah | 35 |
| C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 | 36 |
| 1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap | 36 |
| 2. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap | 39 |
| 3. Tahapan-tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap | 39 |
| D. Hasil Penelitian | 40 |
| 1. Kondisi Geografis Kota Jayapura | 40 |
| a. Letak dan Kondisi Geografis Kota Jayapura | 40 |
| b. Jumlah Penduduk Kabupaten Jayapura | 43 |
| c. Kemiringan Lahan (Topografi) | 44 |
| d. Ketinggian (Fisiografi) | 46 |
| e. Iklim | 47 |
| 2. Data Responden | 47 |
| a. Usia Responden | 47 |
| b. Mata Pencarian | 50 |

| | |
|---|-----------|
| 3. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Jayapura | 51 |
| a. Syarat Pelaksanaan Pendaftaran Hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Jayapura | 52 |
| b. Tahapan Pelaksanaan Pendafrtan hak milik atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Jayapura | 53 |
| 4. Kendala/ Hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah Melaui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Jayapura | 65 |
| a. Kendala-Kendala/ Hambatan dalam Pelaksanaan Pendafrtan Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Jayapura | 65 |
| b. Solusi-solusi untuk mengatasi Kendala/hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Jayapura | 67 |
| BAB III : PENUTUP..... | 70 |
| A. Kesimpulan | 70 |
| B. Saran | 71 |
| DAFTAR PUSTAKA | 58 |
| LAMPIRAN | 61 |

DAFTAR TABEL

- TABEL 1 : Luas Masing-masing Kemiringan pada Distrik di
Kabupaten Jayapura
- TABEL 2 : Usia Responden
- TABEL 3 : Mata Pencarian Responden



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

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

Jika skripsi ini terbukti merupakan plagiasi atau duplikasi dari hasil karya penulis lainnya, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.



Yogyakarta,

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nathania", is placed on a light grey rectangular background.

Nathania Jonah Alamanda Sahetapy