

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DALAM RANGKA
MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KEPULAUAN KEI, KABUPATEN
MALUKU TENGGARA**



Diajukan oleh:

Perpetua Rosalinda Teturan

NPM : 200513978

Program Studi : Hukum

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

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2024

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEM LENGKAP (PTSL) DALAM RANGKA
MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KEPULAUAN KEI, KABUPATEN
MALUKU TENGGARA**



Diajukan oleh:

Perpetua Rosalinda Teturan

NPM : 200513978
Program Studi : Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup,
dan Hukum Adat**

Telah disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Pada tanggal : 26 Maret 2024

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

Tanda Tangan



HALAMAN PENGESAHAN

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DALAM RANGKA
MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KEPULAUAN KEI, KABUPATEN
MALUKU TENGGARA**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Senin

Tanggal : 22 April 2024

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

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. H. Anita Christiant, S.H., M.Hum.
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan ke hadapan Tuhan Yang Maha Esa karena berkat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEAMTIS LENGKAP (PTSL) DALAM RANGKA MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KEPULAUAN KEI, KABUPATEN MALUKU TENGGARA”** ini dengan baik sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) pada Program Sarjana Fakultas Hukum Program kekhususan Pertanahan dan Lingkungan Hidup. Selama proses penyusunan skripsi ini banyak rintangan dan hambatan yang dihadapi penulis, namun pada akhirnya dapat dilalui oleh penulis berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan ucapan terimakasih 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. Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu, pikiran, serta memberikan dorongan semangat dan pengarahan kepada penulis dalam upaya penulisan skripsi ini.
4. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum, Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum dan Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., selaku dosen penguji yang telah meluangkan waktu, pikiran serta memberikan beberapa masukan dalam penulisan skripsi ini.

5. Kepada Papa Edmundus Teturan dan Mama Anastasia Loblar tercinta, selaku orang tua yang sudah sangat hebat dan sabar dalam menemani penulis, memberikan motivasi serta mendoakan penulis agar dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi hingga selesai.
6. Kepada Kakak Jimmy, Kakak Ossy, Kakak Philipus, Kakak Shanty, Kakak Evani, Kakak Ina, Kakak Angel, Adik Alvins dan kedua keponakan tercinta Amanda dan Semira yang telah memberikan cinta, perhatian, doa serta dukungan secara langsung dan tidak langsung kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
7. Kepada Bapak Steven Loupatty, S.H., M.H., Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara, Bapak Bagus, Ibu Nova dan Bapak Valdo yang sudah bersedia membantu dan meluangkan waktu untuk menjalankan wawancara dan menjadi penghubung penulis dengan narasumber lainnya sehingga penulis dapat mengumpulkan semua informasi yang penulis butuhkan.
8. Kepada Kepala Ohoi Desa Watngon, Pejabat Ohoi Ngilingof, Perangkat Ohoi Letvuan dan Ibra serta seluruh Masyarakat yang sudah bersedia membantu penulis dan meluangkan waktu untuk menjalankan wawancara dan menjadi narasumber penulis sehingga penulis dapat mengumpulkan semua informasi yang penulis butuhkan.
9. Kepada sahabat-sahabat penulis “Ekopus”, Maurice Cindy Teturan, Chanesia Puliam Rumbewas, Elisabeth Lydia Tebay, Eudio Dian Irene, Angela Patrecya Palungan dan Zakarias Mogadi yang menemani dan memberikan support dari awal sampai akhir, terimakasih banyak dan sukses untuk kita semua.

10. Kepada sahabat-sahabat penulis, Anastacia Adhe Julia, Justina Angeliq Queny Rahayaan, Frisca Regina Ferreira Lay, Nathania Jonah Alamanda Sahetapy, Emanuela Victoria Putri, Yohana Margareth Soumokil, Aurelia Defranli Juniorita Ritonga, Zefanya Sihite, Aprilia Marito Damanik, Paulus Tatiratu, Fransiskus Alfonsus Bani, Rajif Gangga Maniani, Zuriel Matthew Masu dan Eigia Gracia Ginting yang menemani dan memberikan support dari awal sampai akhir, dari pertengahan sampai akhir atau bahkan hanya dari awal dan akhir, terimakasih banyak dan sukses terus untuk kita semua.
11. Kepada seluruh keluarga besar Teturan, Loblar, Leftungun, Ohoiulun, Kirwelakubun, Rahanera, Leisubun, Rahawarin, Silitubun serta kerabat, teman dan semua pihak yang turut berperan dan berkontribusi secara moril dan/atau material, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis dalam penyusunan skripsi.
12. Kepada kakak-kakak, adik-adik dan teman-teman penulis, Kakak Ngrayong Agung, Kakak Jeje, Kakak Bianca, Kakak Malino, Kakak Yoseph, Kakak Yosafat, Kakak Dyo, Kakak Adi, Kakak Erick, Kakak Mario Wokas, Kakak Mario Leunupun, Kakak Gerry, Kakak Gio, Kakak Adriano, Kakak Wandy, Kakak Rommy, Kakak Abram, Kak Aldi, Kak Iwi, Kak Vio, Ade Aldo, Ade Imel, Ade Cantika, Ade Asty, Ade Febby, Ade Irene, Ade Inne, Ade Fiqah, Ade Aldi, Ade Acel, Ade Angel, Ade Beryl, Ade Ana, Ade Elo, Ade Ina, Ade Bisma, Ade Juna, Ade Costan, Ade Jery, Ade Delvira, Ade Ebi, Ade Elda, Ade Gre, Ade Ity. Ade Lia, Ade Leny, Ade Ryan, Ade Tania, Ade Tasia, Ade Eunik, Ade Titin, Ade Vera, Ade Yan, Ade Yudith, Ade Lico, Ade Victor, Ade Ade Puja, Danny, Dolfo, Evan, Trei, Kitty, Jose, Ray yang telah menemani penulis

selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

13. Keluarga Besar Solidaritas Mahasiswa Indonesia Timur dan Tengah (SMITTH) yang telah menjadi teman serta keluarga selama penulis menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

14. Kepada penulis, *proud of myself*. Terimakasih sudah bertahan dan berusaha bangkit di tengah kegaduhan isi kepala dan hidup yang rumit. Terimakasih sudah berusaha sampai ke titik ini, semoga sehat dan bahagia selalu untuk diriku sendiri.

Dengan kerendahan hati penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kesalahan dalam penulisan skripsi ini. Maka penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk menyempurnakan penulisan skripsi ini. Semoga penulisan hukum/skripsi ini dapat berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan semua pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 26 Maret 2024

Penulis,



Perpetua Rosalinda Teturan

ABSTRACT

In order to improve land registration in Indonesia, the government through the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency issued a national priority program in the form of Complete Systematic Land Registration. This program began to be implemented in all regions of the Republic of Indonesia in 2018. Southeast Maluku Regency has been implementing PTSL since the issuance of the PTSL program in 2018. The implementation of PTSL in Southeast Maluku Regency which was implemented in 2023 is the focus of the author in this research. With this program, it is hoped that people who have not registered their land can register their land and obtain legal certainty over the certificate of land rights owned through the Complete Systematic Land Registration program. The type of method used in this research is empirical research. The results showed that all stages in the implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program in Watngon Village, Letvuan Village, Ngilngof Village and Ibra Village have been carried out correctly and appropriately by the Southeast Maluku Regency Land Office and have realized legal certainty to land rights owners.

Keywords: *Complete Systematic Land Registration, Legal Certainty*



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	ii
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian	10
F. Batasan Konsep	17
G. Metode Penelitian.....	18
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Sumber Data.....	19
3. Metode Pengumpulan Data.....	20
4. Lokasi Penelitian.....	21
5. Populasi.....	21
6. Sampel.....	22
7. Responden dan Narasumber	22
8. Metode Analisis Data.....	23
H. Sistematika Penulisan Skripsi	23
BAB II PEMBAHASAN	25
A. Tinjauan tentang Hak Milik.....	25
1. Pengertian Hak Milik.....	25
2. Peralihan Hak Milik	26
3. Subjek Hak Milik.....	29
4. Sistematika Terjadinya Pelaksanaan Hak Milik.....	29
5. Hapusnya Hak Milik	31
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	32
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	32

2. Asas Pendaftaran Tanah	33
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	34
4. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah	35
5. Objek Pendaftaran Tanah	35
6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	36
7. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	37
C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	38
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	38
2. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	39
3. Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	39
4. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	39
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	40
6. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	41
D. Tinjauan tentang Sertipikat.....	42
E. Hasil Penelitian.....	43
1. Sejarah Singkat	43
2. Kondisi Geografis Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara	46
3. Identitas Responden	47
4. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum di Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara	49
5. Faktor yang Mempengaruhi Partisipasi Masyarakat Terhadap Pengurusan Tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Maluku Tenggara.....	61
6. Hambatan yang Terjadi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Maluku Tenggara	62
7. Solusi yang di berikan Dalam Mengatasi Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara.....	65
BAB III PENUTUP	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA	70
LAMPIRAN	72
LAMPIRAN SURAT PENELITIAN	75

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Struktur Asli Sistem Kasta di Kei	45
Tabel 2. Tingkat Usia Responden	47
Tabel 3. Tingkat Pendidikan Responden.....	48
Tabel 4. Mata Pencaharian Responden	49



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

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, 26 Maret 2024

Penulis,



Perpetua Rosalinda Teturan

