

**PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BATU**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur**



Oleh :

TRISNAWATI PUTRI PRATIWI
NPM. 1571010003

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG /BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BATU**

Disusun Oleh :

TRISNAWATI PUTRI PRATIWI
NPM . 1571010003



**Telah disetujui untuk mengikuti sidang lisan
Pada tanggal 26 April 2019**

Menyetujui,

DOSEN PEMBIMBING


Mas Anienda Tien F., SH., MH
NPT. 3 7709 07 0223

Mengetahui,
DEKAN



Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP: 19601212 198803 1001

HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG /BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BATU**

Disusun Oleh :

TRISNAWATI PUTRI PRATIWI
NPM . 1571010003

Telah Dipertahankan Dan Diterima Oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal : 26 April 2019

PEMBIMBING

1.


Mas Anienda Tien F., SH., MH
NPT. 3 7709 07 0223

TIM PENGUJI :

1.


Mas Anienda Tien F., SH., MH
NPT. 3 7709 07 0223

2.



Fauzul Alwarman, SHI., M.Hum
NPT. 3 9202 07 0221

3.


Eko Wahyudi, SH., MH
NPT. 3 7808 07 0222

Mengetahui

DEKAN


Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI

**PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG /BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BATU**


Disusun Oleh :

TRISNAWATI PUTRI PRATIWI
NPM . 1571010003

**Telah Direvisi Dan Diterima Oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal : 14 Mei 2019**

PEMBIMBING

1.


Mas Anienda Tien F.,SH.,MH
NPT. 3 7709 07 0223

TIM PENGUJI :

1.


Mas Anienda Tien F.,SH.,MH
NPT. 3 7709 07 0223

2.



Fauzul Alifurman, SHI., M.Hum
NPT. 3 8202 07 0221

3.


Eko Wahyudi, SH., MH.
NPT. 3 7808 07 0222

Mengetahui,

DEKAN


Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : TrisnawatiPutriPratiwi
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 3 Juni 1997
NPM : 1571010003
Konsentrasi : Perdata
Alamat : WismaKemiri Indah A5 No 17, Sidoarjo

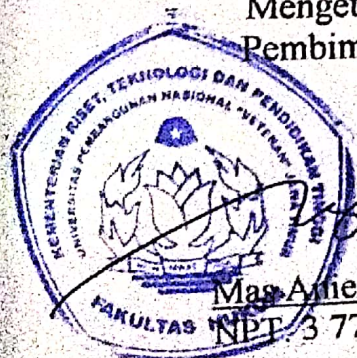
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BATU”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi saya ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggungjawa batas segala akibat hukumnya.

Surabaya, April 2019

Mengetahui,
Pembimbing



Mas Aminda TF, SH., MH.
NPT. 3 7709 07 0223

Penulis



TrisnawatiPutriPratiwi
NPM. 1571010003

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puja dan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Disini penulis mengambil judul **“PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BATU”**.

Skripsi ini ditulis guna memenuhi persyaratan sesuai kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur dan dimaksudkan sebagai wadah untuk menambah wawasan serta untuk menerapkan serta membandingkan teori yang telah diterima dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Disamping itu juga, diharapkan dapat memberikan bekal tentang hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmunya sebelum mengadakan penelitian guna penulisan skripsi.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan, bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak, maka dikesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien F, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur, sekaligus Dosen Pembimbing Skripsi

3. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Dra. Endang Iryanti, M.M, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak Fauzul Aliwarman, S.Hi., M.Hum., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Haryo Sulistiyantoro, SH., MM., selaku Dosen Wali di Fakultas Hukum.
7. Bapak atau Ibu Dosen Pengajar Fakultas Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Surabaya yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini.
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji Skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang penting untuk penulis kedepannya.
9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi.
10. Bapak Sulam Samsul, A.Ptnh., selaku Kepala Kantor beserta seluruh staff di Kantor Pertanahan Kota Batu yang telah memberi izin untuk melaksanakan Skripsi, meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, petunjuk, serta berbagai informasi mengenai penyusunan laporan Skripsi yang Penulis butuhkan.
11. Bapak Suliono, A.Ptnh. dan Bapak Teguh, selaku pembimbing penulis di Kantor Pertanahan Kota Batu.

12. Seluruh pegawai Kantor Kantor Pertanahan Kota Batu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas segala kerjasama selama pelaksanaan Skripsi.
13. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Verteran” Jawa Timur yang telah memberikan dukungan dan bantuan dalam menyusun laporan Skripsi ini.
14. Orang tua tercinta Bapak Bambang Sutrisno, S.E dan Ibu Eni Kusumawati yang selalu mendoakan dan memberi dukungan atas segala proses meraih masa depan yang terbaik untuk Penulis.
15. Adik-adik saya tercinta Aldiansyah Hafidh Akbar dan Athayya Fakhira Salsabilla yang telah memberikan dukungan moril dan motivasi terbaik dalam pengerjaan Skripsi ini.
16. Terimakasih kepada kakak laki-laki saya tercinta Najibul Walied yang telah mengajarkan saya segala hal.
17. Terimakasih kepada teman terbaik saya Dinda Yusi Mareta Silvia, M. Risyah Farras Deka Maghfira.
18. Terimakasih kepada Audi Agsakina Herjianto, Amelia Evita, Shafira A S Putri, Dania Anggraeni, Hayyin Sabilla Kandar, Rolanda Merdekawati Utomo yang memberikan motivasi kepada penulis agar dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan teliti dan baik.
19. Keluarga besar Mahasiswa Fakuktas Hukum khususnya sahabat tercinta Eka Mitha, Devi Yuniar, Dyah Ayu, Tirtania, Indra Adi, Yudhistira Bagas, Qemal

Chandra, Shafira Shastyaputi yang telah memberikan semangat yang luar biasa kepada penyusun.

20. Pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Kesempurnaan hanya milik Allah SWT, sehingga Penulis menyadari bahwa penyusunan laporan ini jauh dari kata sempurna. Penulis berharap semoga Skripsi ini dapat berguna bagi pembacanya. Maka dengan segala kekurangan tersebut penulis berharap kepada pembaca untuk memberi saran dan kritik terhadap skripsi ini.

Surabaya, April 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN REVISI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	5
1.5. Tinjauan Pustaka.....	6
1.5.1. Teori Efektivitas.....	6
1.5.2. Pendaftaran Tanah.....	14
1.5.2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	15
1.5.2.2. Asas Pendaftaran Tanah	17
1.5.2.3. Jenis Pendaftaran Tanah.....	18

1.5.2.4. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	39
1.5.3. Hak Milik Atas Tanah.....	41
1.5.3.1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	41
1.5.3.2. Subyek Hak Milik Atas Tanah	44
1.5.3.3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah.....	46
1.5.3.3. Beralihnya Hak Milik Atas Tanah.....	48
1.5.3.3. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	48
1.6. Metode Penelitian	49
1.6.1. Jenis Penelitian.....	49
1.6.2. Sumber Data.....	51
1.6.3. Metode Pengumpulan Data.....	53
1.6.4. Metode Analisis Data.....	54
1.6.5. Lokasi Penelitian.....	54
1.6.6. Waktu Penelitian.....	55
1.6. Sistematika Penulisan	55

**BAB II PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN**

KOTA BATU	58
2.1. Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Batu	58
2.2. Analisis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Batu.....	72

BAB III KENDALA DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN	
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR	
PERTANAHAN KOTA BATU	83
3.1. Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	
Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Batu	83
3.2. Upaya Kantor Pertanahan Kota Batu dalam	
menghadapi Kendala dan Hambatan.....	86
BAB IV PENUTUP	89
4.1. Kesimpulan	89
4.2. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1 :	Data Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di BPN Batu Tahun 2017 – 2018	59
Tabel 2 :	Skema pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	60
Tabel 3 :	Deskripsi Jumlah Responden di Empat Desa	68
Tabel 4 :	Deskripsi Responden Pemahaman Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	69
Tabel 5 :	Deskripsi Responden Pemahaman Prosedur Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	69
Tabel 6 :	Deskripsi Responden Penyuluhan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	69
Tabel 7 :	Deskripsi Responden Pengeanaan Biaya	70
Tabel 8 :	Deskripsi Responden mengenai Layanan Yang Diberikan Sudah Sesuai Prosedur.....	71

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Dosen Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 : Bukti Pengumpulan Proposal
- Lampiran 3 : Kartu Bimbingan Proposal Skripsi
- Lampiran 4 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 5 : Kartu Rencana Studi
- Lampiran 6 : Transkrip
- Lampiran 7 : Bukti Pembayaran UKT

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”
JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM**

Nama Mahasiswa : Trisnawati Putri Pratiwi
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 03 Juni 1997
NPM : 1571010003
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi :

“PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP MENURUT PERATURAN METERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BATU”

ABSTRAKSI

Pendaftaran adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah. Salah satu tujuan pokok diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasa Pokok-Pokok Agrari (UUPA) adalah untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan ini pemerintah membuat kebijakan tentang percepatan pendaftaran tanah secara sistematis melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penelitian ini diambil di salah satu Badan Pertanahan Nasional yaitu Kantor Pertanahan Kota Batu. Penelitian ini masuk kedalam penelitian hukum yuridis empiris. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dikumpulkan melalui hasil wawancara, kuesioner dan didukung oleh studi kepustakaan. Analisis dilakukan dengan melakukan penelitian lapangan kemudian di sebandingkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis penerapan program PTSL di Kantor Pertanahan Kota Batu sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tataruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa implimentasi pelaksanaan program PTSL di Kantor Pertanahan Kota Batu berjalan cukup baik, namun masih menimbulkan beberapa kendala, dari kendala teknis hingga kendala hukum. Hal ini menyebabkan menghambat pelaksanaan program PTSL di Kantor Pertanahan Kota Batu. Adapun upaya hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Batu guna megatasi permasalahan dan kendala yang timbul dalam pelaksanaannya

Kata Kunci : *Pendaftaran Tanah, Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”
JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM**

Nama Mahasiswa : Trisnawati Putri Pratiwi
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 03 Juni 1997
NPM : 1571010003
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi :

**“IMPLEMENTATION OF COMPLETE SYSTEMATIC LAND
REGISTRATION PROGRAM ACCORDING TO REGULATION OF THE
MINISTER OF AGRARIAN AND SPATIAL / AGENCY OF NATIONAL
LAND OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER 6 OF 2018 IN THE
CITY OF BATU”**

ABSTRACT

Land registration is an administrative activity carried out by the owner of land rights. One of the main objectives of the enactment of Law Number 5 of 1960 concerning Basic agrarian Principles (UUPA) is to realize legal certainty regarding land rights for all Indonesian people. With this, the government made a policy regarding the acceleration of systematic land registration through the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL). This research was taken at one of the National Land Agency, namely the Land Office of Batu City, This research entered into empirical juridical legal research. Legal materials used are primary and secondary legal materials collected through interviews, questionnaires and supported by literature studies. The analysis is carried out by conducting research in the field then compared with the applicable laws and regulations. The purpose of this study was to analyze the application of the PTSL program at the Batu City Land Office in accordance with Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 6 of 2018. From this study it can be concluded that the implementation of PTSL programs at the Batu City Land Office is running good enough, but still creates several obstacles, from technical constraints to legal constraints. This led to inhibiting the implementation of the PTSL program at the Batu City Land Office. The legal efforts carried out by the Batu City Land Office to address the problems and obstacles that arise in its implementation.

**Keywords : Land Registration, Land Rights, Complete Systematic Land
Registration (PTSL)**