

**PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI
WILAYAH PONDOK RANGGON JAKARTA TIMUR
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN JAKARTA
TIMUR)**

Skripsi

Untuk memenuhi persyaratan memperoleh derajat strata satu pada Fakultas Hukum
Universitas Kristen Indonesia



Disusun Oleh:

Nama : GORETTY APRILIANA

NIM : 1640050045

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2020**

VISI DAN MISI FAKULTAS HUKUM UKI

Visi Fakultas Hukum UKI:

Menjadi program studi unggulan di bidang pendidikan, penelitian, dan pengabdian kepada masyarakat dalam bidang ilmu hukum di kawasan Asia Tenggara pada tahun 2034 yang peka dan antisipasif terhadap segala perubahan dalam era globalisasi sesuai nilai-nilai kristiani berdasarkan Pancasila.

Misi Fakultas Hukum UKI:

1. Mempersiapkan lulusan yang peka dan antisipasif terhadap perubahan dan masalah- masalah sosial dan hukum dalam masyarakat.
2. Mengembangkan dan melaksanakan proses pembelajaran yang berkualitas dengan penguasaan ilmu dan teknologi yang bersifat interdisipliner dan transnasional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat khususnya di Asia Tenggara.
3. Melaksanakan dan mengembangkan penelitian berbasis problem solving dalam berbagai masalah-masalah sosial dan hukum dalam masyarakat untuk dapat mencari dan menawarkan solusi penyelesaian yang terbaik..
4. Melaksanakan pengabdian kepada masyarakat demi peningkatan kesadaran hak dan kesadaran hukum anggota masyarakat demi peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat.

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Goretty Apriliana

NIM : 1640050045

Tanda Tangan :



Tanggal : 6 Februari 2020

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
(PTSL) DI WILAYAH PONDOK RANGGON JAKARTA TIMUR (STUDI
DI KANTOR PERTANAHAN JAKARTA TIMUR)**

Skripsi

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas
Hukum Universitas Kristen Indonesia.

Disusun oleh :

Nama : Goretty Apriliana

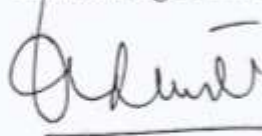
NIM : 1640050045

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 29 Januari 2020 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk
memperoleh gelar sarjana hukum (S1).

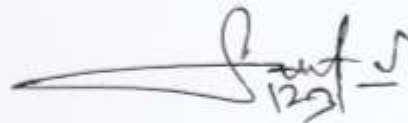
Susunan Tim Penguji

Pembimbing Utama



(I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.)

Anggota Tim Penguji



(Sangap Surbakti, S.H., M.H.)

Pembimbing Pendamping



(Kraius Sitanggang, S.H., M.H.)

LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG

PESERTA UJIAN

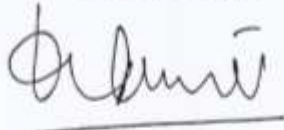
NAMA : GORETTY APRILIANA

NIM : 1640050045

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI WILAYAH PONDOK RANGGON JAKARTA TIMUR (STUDI DI
KANTOR PERTANAHAN JAKARTA TIMUR)**

Disetujui,

Pembimbing I



(I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H)

Pembimbing II



(Kraisus Sitanggang, S.H., M.H)

Mengetahui,

Ketua Program Kekhususan Hukum Administrasi Negara



(I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan kasih-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: **“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Wilayah Pondok Ranggan Jakarta Timur (Studi di Kantor Pertanahan Jakarta Timur)”**

Skripsi ini disusun guna memenuhi syarat akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna karena menyadari segala keterbatasan yang ada. Untuk itu penulis mengharapkan pengertian, dukungan, serta sumbangsih pikiran yang berupa kritik dan saran yang bersifat membangun. Penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan Terima Kasih yang tulus dan sedalam-dalamnya kepada pihak-pihak yang turut memberikan doa dan dukungan sehingga terselesaikannya skripsi ini, yaitu kepada :

1. Teristimewa untuk orang tua yang penulis cintai, Bapak Sumudur Simamora dan Ibu Donni Simanullang, yang selalu mendoakan dan memberikan motivasi kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat berjalan dengan lancar.
2. Bapak Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H.,M.H.,MBA, selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
3. Bapak Hulman Panjaitan, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
4. Ibu L. Elly A.M. Pandiangan, S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
5. Bapak Poltak Siringoringo, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
6. Ibu I Dewa Ayu Widyani, S.H.,M.H, selaku Kepala Departemen Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Kristen

Indonesia, dan selaku Dosen Pembimbing Skripsi I yang secara langsung memberikan bimbingan dan mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.

7. Bapak Kraikus Sitanggang, S.H.,M.H, selaku Dosen Pembimbing Skripsi II yang ikut serta memberikan arahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, yang telah memberikan ilmu serta pembelajaran selama penulis menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
9. Seluruh Staff Tata Usaha dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
10. Teristimewa untuk Op. Lily Hutauruk yang selalu mendoakan penulis dan secara tidak langsung membantu penulis selama masa perkuliahan.
11. Adik-adik penulis, Ariel Sharon dan Alvin Christian yang turut mendukung penulis selama penyusunan skripsi ini.
12. Sahabat-sahabat penulis selama di perkuliahan, Ayu Anggerta Siagian, Vera Yunita Artha, Xena Nathalia, dan Vita Precella, yang sama-sama berjuang dalam mencapai gelar “SH”, selalu mendukung, memotivasi penulis untuk pantang menyerah selama proses penulisan skripsi ini.
13. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia Angkatan 2016, yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
14. Teman-teman Lembaga Pers Mahasiswa GEMA Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
15. Sahabat-sahabat sepersekolahan penulis, Grace Helena, Elizabeth Nataline, Yolanda Iqnatia, dan Yonatan Aldi, yang sudah memberikan semangat, serta menghibur penulis dalam penulisan skripsi ini.
16. Bapak Yuniarto selaku staff BPN Jakarta Timur dan Tim Pelaksana PTSL Jakarta Timur yang sudah meluangkan waktu untuk melakukan wawancara

17. Ibu Dwi Astuti selaku Kepala Tata Usaha BPN Jakarta Timur yang membantu penulis untuk mendapatkan data guna penulisan skripsi ini.
18. Seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah berpartisipasi baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penulisan skripsi ini.

Terimakasih yang sebesar-besarnya, semoga Tuhan Yesus Kristus membalas semua kebaikan para pihak yang telah berpartisipasi membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.

Jakarta, 22 Januari 2020

Goretty Apriliana

ABSTRAK

- A. Nama : Goretty Apriliana
B. NIM : 1640050045
C. Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Wilayah Pondok Ranggong Jakarta Timur (Studi di Kantor Pertanahan Jakarta Timur)
D. Jumlah Halaman : 79 halaman
E. Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
F. Ringkasan Isi :

Saat ini masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya menjadi tanah bersertifikat walaupun mereka mengetahui bahwa sertifikat merupakan bukti yang paling kuat untuk kepemilikan atas tanah. Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu program yang diselenggarakan oleh Pemerintah untuk membantu masyarakat dalam memperoleh sertifikat tanah. Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dianggap dapat memberikan hasil lebih besar dalam kurun waktu yang lebih relatif singkat, dengan pengumpulan data pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak mengenai semua bidang tanah yang terdapat dalam suatu wilayah desa/kelurahan. Pondok Ranggong merupakan salah satu kelurahan yang mengikuti PTSL untuk membantu masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Jakarta Timur.

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui pelaksanaan PTSL di Pondok Ranggong dan mengetahui faktor penghambat dalam pelaksanaan PTSL di Pondok Ranggong. Analisa data yang digunakan merupakan metode analisa kualitatif, yaitu penelitian yang ditinjau dari Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur. Jenis data yang digunakan meliputi data primer dan data sekunder. Data yang diperoleh dalam penelitian ini meliputi studi kepustakaan dan wawancara ke lapangan. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, diperoleh kesimpulan yaitu, bahwa pelaksanaan PTSL sangat memberikan dampak positif untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanahnya.

- G. Daftar Acuan : 20 Buku + 4 Undang-undang
H. Dosen Pembimbing : 1. I Dewa Ayu Widyani, S.H.,M.H
2. Kraius Sitanggang, S.H.,M.H

Penulis

Goretty Apriliana

ABSTRACT

- A. Name : Goretty Apriliana
B. NIM : 1640050045
C. Title : Implementation of Systematic and Complete Land Registration (PTSL) in Pondok Ranggon East Jakarta (Studied at National Land Agency East Jakarta)
D. Number of Pages : 79 pages
E. Keywords : Land Registration, Systematic and Complete Land Registration
F. Summary :

Nowadays, many people did not register their land at Land Registry Office even though they knew that the land ownership certificate was the most powerful proof in law. Systematic and Complete Land Registration (PTSL) is a program organized by the Government to assist the public in obtaining the certificate of the land. The acceleration of the implementation of a complete systematic land registration is an acceleration in the provision of legal certainty and legal protection of people's land rights in a definite, simple, fast, smooth, safe, fair, equitable, open, and accountable, so as to improve the welfare and prosperity of the community.

Complete systematic land registration is considered to be able to provide greater results in a relatively short period of time, by collecting data on land registration carried out simultaneously on all land plots in a village. Pondok Ranggon is one of the villages that follows PTSL to help people who have not registered their land to the National Land Agency East Jakarta.

The purpose of this research is to find out the implementation of PTSL in Pondok Ranggon and know the inhibiting factors in the implementations of PTSL in Pondok Ranggon. Analysis of data used is a qualitative method of analysis the research. Reviewed by the National Land Agency of East Jakarta. The types of data used include primary data and secondary data. Obtained in this research include literature studies and interview in National Land Agency of East Jakarta. Based on research results, the conclusion is that the implementation of PTSL has provided positive impact to guarantee legal certainty over the land rights.

- G. References : 20 Books + 4 Constitution
H. Advisor : 1. I Dewa Ayu Widyani, S.H.,M.H
2. Kraius Sitanggang, S.H.,M.H

Author

Goretty Apriliana

DAFTAR ISI

Visi dan Misi Fakultas Hukum UKI	i
Halaman Pernyataan Orisinalitas	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Halaman Persetujuan	iv
Kata Pengantar.....	v
Abstrak	viii
Daftar Isi	x
Daftar Tabel.....	xiii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	12
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	12
D. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	12
E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep	13
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II. TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP	21
A. Pendaftaran Tanah.....	21
1. Sejarah Pendaftaran Tanah.....	21
2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	24
3. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	25
4. Tujuan Pendaftaran Tanah	27

5. Objek Pendaftaran Tanah.....	29
6. Kegiatan Pendaftaran Tanah	29
7. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia	31
B. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	33
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	33
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	35
3. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	35
4. Persyaratan Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	36
5. Tahapan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	37
 BAB III. PELAKSANAAN PTSL DI WILAYAH PONDOK RANGGON	 47
A. PROYEK NASIONAL AGRARIA (PRONA).....	47
1. Pengertian dan Latar Belakang Pelaksanaan PRONA	47
2. Tujuan Kegiatan PRONA	48
3. Ruang Lingkup Kegiatan PRONA.....	48
4. Prosedur Pelaksanaan PRONA	49
B. PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL).....	50
1. Latar Belakang PTSL.....	50
2. Kantor Pertanahan sebagai Pelaksana PTSL.....	53
3. Perbandingan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dengan PTSL dan PRONA	54
4. Pelaksanaan PTSL di Pondok Ranggon	57
 BAB IV. FAKTOR PENGHAMBAT PELAKSANAAN PTSL DI WILAYAH PONDOK RANGGON	 71
A. Gambaran Umum Wilayah Pondok Ranggon.....	71
B. Perbedaan Pendaftaran Tanah dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Permen Agraria Nomor 6 Tahun 2018.....	72
C. Faktor Penghambat Pelaksanaan PTSL di wilayah Pondok Ranggon	73
D. PTSL sebagai Solusi Konkrit Kepastian Hukum Bagi Masyarakat.....	76
 BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	 78

A. Kesimpulan	78
B. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN.....	83

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1

Target Pencapaian PTSL 2019.....	58
----------------------------------	----

Tabel 4.1

Perbedaan Pendaftaran Tanah dalam PP No.24 Tahun 1997 dengan Permen Agraria/BPN No.6 Tahun 2018.....	72
---	----