

SKRIPSI
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI
KABUPATEN GUNUNGKIDUL



Diajukan oleh:

Latreia Septiani

NPM : 200513770
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekehususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan
Hukum Adat

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI
KABUPATEN GUNUNGKIDUL**



Diajukan oleh:

Latreia Septiani

NPM 200513770

Program Studi : Hukum

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

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran oleh

Dosen Pembimbing pada tanggal 5 Mei 2025



Dr. V. Hari Supriyanto, S.H.,M.H.

HALAMAN PENGESAHAN
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI
KABUPATEN GUNUNGKIDUL



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

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 25 Juni 2025

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

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 SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL”** 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. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing akademik saya yang telah membantu saya selama berkuliah di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu, pikiran, serta memberikan

dorongan semangat dan pengarahan kepada penulis dalam upaya penulisan skripsi ini.

5. Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.H., 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.
6. Kepada Ibu Suharyanti S.H., Selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul 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.
7. Kepada Kepala Desa Bunder dan Desa Salam Kecamatan Patuk, Perangkat Desa Bunder dan Desa Salam 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.
8. Bapak Unggul Panji Cahyanto dan Ibu Sundari selaku orangtua penulis yang dengan ketulusan hatinya mau merawat serta memberikan kehidupan dan Pendidikan yang layak bagi saya yang sudah dengan sabar dan menemani serta memberikan motivasi serta mendoakan saya agar dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi hingga selesai.

9. Sahabat penulis Tere, Angel, Rara yang selalu menyemangati penulis dari sejak dahulu hingga saat ini, dengan memberikan support yang tidak ada hentinya. Terimakasih sukses untuk kita selalu.
10. Seluruh keluarga besar Wisma Kasih Sean, Kevin, Bastian, Stevanus, Deftly, Dinardo, Austin, Gab, Cupung, Rison, Kak Grace, Widia yang setiap saat menghibur penulis agar tidak berhenti tertawa, Serta menemani penulis untuk menyelesaikan Penulisan Skripsi.
11. Fortran Gideon sitorus yang setiap hari memberikan support dan bersedia menemani penulis saat penelitian hingga menyelesaikan penulisan hukum ini.
12. 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.
13. Keluarga Besar Sebelah Kopi Roastery yang menemani penulis di akhir masa perkuliahan, memberikan rangkulan hangat bagi penulis, walau hanya sebentar tapi memberikan Kesan cinta yang melekat.

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, 29 April 2025

Penulis,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' followed by a series of loops and a final flourish.

Latreia Septiani

ABSTRAK

Penelitian ini berfokus pada implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Gunung kidul, dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kepemilikan tanah. Penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana PTSL dijalankan dan tantangan yang dihadapi selama implementasinya, terutama rendahnya kesadaran publik mengenai pentingnya pendaftaran tanah formal. Metodologi yang digunakan adalah empiris, melibatkan penelitian lapangan dan wawancara dengan warga lokal, pejabat pemerintah, dan pemangku kepentingan, yang memungkinkan pemahaman komprehensif mengenai partisipasi masyarakat dalam program PTSL. Temuan menunjukkan bahwa meskipun program PTSL telah dijalankan dengan efektif, masih ada hambatan yang signifikan, termasuk ketergantungan pada dokumen kepemilikan tanah informal seperti Surat C, yang menghambat transisi ke kepemilikan tanah formal. Secara keseluruhan, penelitian ini menyoroti kebutuhan akan pendidikan publik yang lebih besar dan dukungan pemerintah untuk meningkatkan partisipasi dalam program PTSL dan memastikan kepastian hukum bagi pemilik tanah di wilayah tersebut.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kepastian Hukum

ABSTRACT

This research focuses on the implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program in Gunung kidul Regency, aiming to provide legal certainty and protection for land ownership. The study seeks to understand how PTSL is executed and the challenges faced during its implementation, particularly the low public awareness regarding the importance of formal land registration. The methodology employed is empirical, involving field research and interviews with local residents, government officials, and stakeholders, which allows for a comprehensive understanding of the community's engagement with the PTSL program.. The findings reveal that while the PTSL program has been effectively implemented, significant obstacles remain, including the reliance on informal land ownership documents like Letter C, which complicates the transition to formal land ownership. Overall, the research highlights the need for increased public education and government support to enhance participation in the PTSL program and ensure legal certainty for landowners in the region.

Keywords: *Complete Systematic Land Registration, Legal Certainty*

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 atau plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 29 April 2024

Penulis,



Latreia Septiani

DAFTAR ISI

JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang masalah	1
B. Rumusan masalah	11
C. Tujuan penelitian.....	11
D. Manfaat penelitian	11
E. Keaslian Penelitian.....	12
F. Batasan Konsep	17
G. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian	20
2. Sumber Data	20
3. Metode Pengumpulan Data.....	21
4. Lokasi Penelitian	22
5. Populasi	23
6. Sampel	24
7. Responden dan Narasumber	24
8. Metode Analisis Data.....	25
H. Sistematika Penulisan Skripsi	25
BAB II PEMBAHASAN	25
A. Tinjauan tentang Hak Milik	26
1. Pengertian Hak Milik.....	26
2. Peralihan Hak Milik.....	27
3. Subyek Hukum Hak Milik.....	31
4. Sistematika Terjadinya Pelaksanaan Hak Milik.....	33
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	35

1. Pengertian Pendaftaran Tanah	35
2. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	37
3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	38
4. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali.....	39
5. Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali.....	39
6. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik	40
C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	42
D. Tahapan Pelaksanaan PTSL	46
E. Hasil Penelitian.....	59
1. Letak Kabupaten Gunungkidul	59
2. Identitas Responden.....	60
3. Pelaksanaan PTSL Di Kabupaten Gunungkidul	63
4. Hambatan Dalam Proses PTSL Di Kabupaten Gunungkidul.....	99
BAB III PENUTUP	102
A. KESIMPULAN	102
B. SARAN.....	103
DAFTAR PUSTAKA	105

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Wilayah Kecamatan Di Kabupaten Gunungkidul	23
Tabel 2.1 Jumlah Penduduk Per Kecamatan (Jiwa).....	60
Tabel 2.2 Usia Responden	61
Tabel 2.3 Pendidikan Responden.....	62
Tabel 2.4 Mata Pencaharian Responden	63
Tabel 2.5 Data Responden Pemohon PTSL Desa Bunder	66
Tabel 2.6 Data Responden Pemohon PTSL Desa Salam	68
Tabel 2.7 Panitia Ajudikasi PTSL Desa Salam	80