PENULISAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN MANGGARAI TIMUR

Diajukan Oleh:

Teresia Din

NPM	**:**	**220514675**
Program Studi	**:**	**Hukum**
Program Kekhususan	**:**	**Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2026

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN MANGGARAI TIMUR

Diajukan Oleh:

Teresia Din

NPM	:	**220514675**
Program Studi	:	**Hukum**
Program Kekhususan	:	**Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan Hukum Adat**

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran oleh

Dosen Pembimbing pada tanggal 20 April 2026

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

HALAMAN PENGESAHAN

PENULISAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN MANGGARAI TIMUR

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada:

Hari	:	**Selasa**
Tanggal	:	**19 Mei 2026**
Tempat	:	**Ruang Pendadaran 3**

Susunan Tim Penguji:			**Tanda Tangan**
Ketua	:	**Dr. V, Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**	
Sekretaris	:	**Maria Hutapea, S.H., M.Hum.**	
Anggota	:	**Dr. Hyronimus Rhity, S.H., LLM.**	

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

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

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

HALAMAN MOTTO

“Hidup bukan untuk memenuhi espektasi orang lain”

(Yesaya 41:10)

“Janganlah takut, sebab Aku menyertai engkau, janganlah bimbang, sebab Aku ini Allahmu; Aku akan meneguhkan, bahkan akan menolong engkau; Aku akan memegang engkau dengan tangan kanan-Ku yang membawa kemenangan”

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan berkat-Nya hingga akhirnya penulis bisa menyelesaikan penulisan hukum/skripsi ini dengan maksimal dan tepat waktu. Penulisan hukum/skripsi yang penulis buat merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum(SH) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta dengan judul "**Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL) Di Kabupaten Manggarai Timur**". Skripsi ini membahas mengenai bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendafataran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Manggarai Timur pada tahun 2025 telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Proses penulisan skripsi ini tentunya tidak dapat berjalan tanpa adanya dukungan dari pihak-pihak yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. maka dari itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepada Bapak Dr. Gregorius Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta semua jajaran Rektorat Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Kepada Ibu Prof. Dr. Th. Anita Christi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Kepada Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing proposal penelitian yang telah sabar dan perhatian dalam mendampingi dan mengarahkan penulis dalam proses penulisan proposal penelitian.
4. Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah sabar dalam mendampingi dan mengarahkan penulis dalam proses penulisan skripsi ini, sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan maksimal.

5. Kepada Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., dan Bapak FX. Endro Susilo, SH., LLM, selaku Dosen Tim Penguji yang telah membantu penulis dalam penyempurnaan skripsi ini melalui masukan dan arahannya.
6. Kepada seluruh Dosen, Staff Tata Usaha, Staff Perpustakaan, Staff Keamanan, Petugas Parkir dan Cleaning Service Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membantu penulis dalam menjalani proses perkuliahan.
7. Kepada kedua orangtua tercinta, Bapak Kornelis dan Mama Ester, yang selalu memberikan dukungan, doa dan pelukan hangat kepada penulis sehingga selalu semangat menjalani masa perkuliahan terutama dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Kepada seluruh keluarga tercinta, Mama Maria, Oma Tina, Kakak Tefy, Kakak Ani, Kakak Utyk, Kakak Lolik, Wey, Endak, Adik Geldi, Adik Celsi, Adik Edvan serta keluarga besar Nenu- Galong. Terimakasih yang sebesar-besarnya sudah mendukung penuh cita-cita penulis dan bersedia hadir menyemangati, serta memberikan dukungan yang sangat berharga bagi penulis.
9. Kepada keponakanku tersayang, nana Atanasio, terima kasih sudah pernah hadir. senyummu yang singkat itu memberi kekuatan dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada almarhum opa Ande Jar, oma Anastasia Manu, opa Paulus Ngga, oma Ena dan Papa tua Yosep Jehaman. terima kasih atas kasih dan doa yang tak pernah putus, semoga pencapaian ini membuat kalian bangga di sana.
11. Kepada Bapak Samforianus Arifman, S.Pd sebagai kepala Desa Rana Mbeling dan Bapak Jonysigus Hudson Ndun, S.IP sebagai kepala Sub. Bagian Tata Usaha yang sudah bersedia membantu penulis dalam penelitian.
12. Kepada Bapak dan Ibu peserta PTSL yang sudah menerima penulis dengan hangat dan bersedia membantu penulis selama penelitian di Desa Rana Mbeling

13. Kepada Cleo dan Vidya, teman cerita, teman ketawa, teman asbun, dan teman seperjuangan mengerjakan skripsi yang saling memberikan support, semangat dan motivasi selama proses perkuliahan hingga saat ini.
14. Kepada Kakak Sastri, Kakak Tilde, Adik Tyka dan Adik Citra yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.
15. Terimakasih kepada diri sendiri yang tidak mudah menyerah dan mau terus belajar.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis terbuka atas kritik dan saran yang membangun dalam penyempurnaan penulisan skripsi ini agar sekiranya bermanfaat bagi penulis dan juga pembaca.A

Yogyakarta, 20 April 2026

Penulis,



Teresia Din

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan di Desa Rana Mbeling, Kecamatan Kota Komba Utara, Kabupaten Manggarai Timur. Fokusnya adalah mengkaji mengenai pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL) yang sudah berjalan pada tahun 2025 lalu. Program ini tujuannya untuk memberikan kepastian hukum bagi tanah-tanah masyarakat terkhusus tanah-tanah yang belum mempunyai sertipikat. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai bagaimana program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL) dijalankan. Metodologi yang di gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, melibatkan wawancara dengan pihak BPN, pemerintah desa serta masyarakat setempat yang turut berpartisispasi dalam terselenggaranya kegiatan ini. Hasil dari penelitian ini menunjukan bahwa program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL) sudah berjalan dengan baik serta memberikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat. Kegiatan ini menciptakan kepastian hukum dan melindungi hak-hak masyarakat atas tanah. Namun, terdapat beberapa kendala teknis maupun non-teknis seperti kurangnya alat ukur serta sumber daya manusia(SDM) dari BPN. Selain itu, kondisi medan tanah yang tidak rata dan berbatu, jaringan internet yang kurang bagus. Meskipun demikian, kendala tidak menghambat jalannya proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap itu sendiri.

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

ABSTRACT

This study was conducted in Rana Mbeling Village, North Kota Komba Subdistrict, East Manggarai Regency. Its focus is to examine the implementation of the Comprehensive Systematic Land Registration (PTSL) program, which was launched in 2025. The program aims to provide legal certainty for community lands, particularly those that do not yet have certificates. Therefore, the author is interested in examining in greater depth how the Comprehensive Systematic Land Registration (PTSL) program is implemented. The methodology used in this study is empirical legal research, involving interviews with the National Land Agency (BPN), village officials, and local residents who participated in the implementation of this program. The results of this study indicate that the Comprehensive Systematic Land Registration (PTSL) program is running smoothly and provides significant benefits to the community. This initiative creates legal certainty and protects the community's rights to land. However, there are several technical and non-technical challenges, such as a lack of surveying equipment and human resources (HR) from the BPN. Additionally, the terrain is uneven and rocky, and internet connectivity is poor. Nevertheless, these challenges have not hindered the progress of the Comprehensive Systematic Land Registration process itself.

Keywords: Land Ownership Rights, Land Registration, Comprehensive Systematic Land Registration (PTSL).

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN ..... **i**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **ii**

HALAMAN MOTO ..... **iii**

KATA PENGANTAR ..... **iv**

ABSTRAK ..... ***vii***

ABSTRACT ..... **viii**

DAFTAR ISI ..... **ix**

DAFTAR TABEL ..... **xii**

DAFTAR GAMBAR ..... **xiii**

DAFTAR LAMPIRAN ..... **xiv**

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN ..... **xiv**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang masalah. **1**
B. Rumusan masalah **10**
C. Tujuan penelitian **10**
D. Manfaat penelitian **10**
E. Keaslian Penelitian **11**
F. Batasan Konsep **17**
G. Metode Penelitian **19**
1. Jenis Penelitian 19
2. Sumber Data 20
3. Metode Pengumpulan Data. 21
4. Lokasi Penelitian 22
5. Populasi 22

6. Sampel 22
7. Responden 23
8. Narasumber 23
9. Metode Analisis Data.. 23
H. Sistematika Penulisan Skripsi. 24
BAB II PEMBAHASAN 25
A. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah 25
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah 25
2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah 25
3. Subyek Hukum Hak Milik Atas Tanah 26
4. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah 27
5. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah 28
6. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah 29
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah 30
1. Pengertian Pendaftaran Tanah 30
2. Asas-asas Pendaftaran Tanah 30
3. Tujuan Pendaftaran Tanah 31
4. Objek Pendaftaran Tanah 32
5. Sistem Pendaftaran Tanah 32
6. Kegiatan Pendaftaran Tanah 33
C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL) 34
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 34
2. Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 35
3. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 35
4. Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 35
5. Tahapan-tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 36
D. Hasil Penelitian dan Analisis 37
1. Gambaran tentang Wilayah Kabupaten Manggarai Timur 37
2. Gambaran tentang Wilayah Kecamatan Kota Komba Utara 40
3. Gambaran tentang Wilayah Desa Rana Mbeling 41

4. Data Responden 42
5. Data Narasumber..... 45
6. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Manggarai Timur 46

BAB III PENUTUP 66

A. KESIMPULAN 66
B. SARAN 67

DAFTAR PUSTAKA 68

LAMPIRAN 73

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Luas Wilayah Kabupaten Manggarai Timur..... 38

Tabel 2 Jumlah Penduduk Kabupaten Manggarai Timur 39

Tabel 3 Luas Wilayah Kecamatan Kota Komba Utara..... 41

Tabel 4 Usia Reponden 42

Tabel 5 Pendidikan Responden..... 43

Tabel 6 Pekerjaan Responden 45

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Wilayah Administrasi Kabupaten Manggarai Timur 37

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Dokumentasi Wawancara 73

Lampiran 2 Surat Izin Penelitian..... 74

Lampiran 3 Dokumentasi Responden 78

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

Yogyakarta, 20 April 2026

Penulis,



Teresia Din