

**EFEKTIVITAS PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS  
LENGKAP (PTSL) DI KOTA ADMINISTRASI JAKARTA  
TIMUR**

**SKRIPSI**

**Oleh**

**CANDRA WISNU ARDIYATMA**

**201610115123**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2020**

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Administrasi Jakarta Timur.

Nama Mahasiswa : Candra Wisnu Ardiyatma.

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115123.


Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum.

Bekasi, 29 Juni 2020


MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II



Andang Sari, S.H., M.H.  
NIDN: 0329016101



Esther Masri, S.H., M.Kn.  
NIDN: 0312017904

**LEMBAR PENGESAHAN**

Judul : Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap  
(PTSL) di Kota Administrasi Jakarta Timur.  
Nama Mahasiswa : Candra Wisnu Ardiyatma.  
Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115123.  
Pogram Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Fakultas Hukum  
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 18 Juli 2020

Bekasi, 26 Juli 2020

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : Fransiska Novita Eleanora, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0313047703



Penguji I : Hesti Widyaningrum, S.H., M.H.  
NIDN: 0319069001




Penguji II : Esther Masri, S.H., M.Kn.  
NIDN: 0312017904




MENGETAHUI,

Ketua Program Studi  
Ilmu Hukum

Dekan  
Fakultas Hukum



Jantarda Mauli Hutagalung, S.H., S.Pd., M.H.  
NIP: 190137



Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M.  
NIP: 2001450



## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Candra Wisnu Ardiyatma

NPM : 201610115123

TTL : Bekasi, 20 November 1995

Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Administrasi Jakarta Timur*" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bekasi, 29 Juni 2020

Yang membuat pernyataan



**Candra Wisnu Ardiyatma**



## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai Sivitas Akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Candra Wisnu Ardiyatma  
NPM : 201610115123  
TTL : Bekasi, 20 November 1995  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pembangunan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non Exclusive Royalty-Free Rights) atas karya ilmiah saya yang berjudul: EFEKTIVITAS PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR.

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, menampilkan atau mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 29 Juni 2020

Yang membuat pernyataan



Candra Wisnu Ardiyatma



## ABSTRAK

**Candra Wisnu Ardiyatma, 201610115123, Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Administrasi Jakarta Timur.**

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin setiap warga negara untuk dapat mengelola tanah yang dimilikinya dengan melakukan pendaftaran tanah. Terdapat dua sistem dalam pendaftaran tanah, yaitu sporadik dan sistematis. Pendaftaran tanah secara sistematis kini dikenal dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa faktor yang menghambat pelaksanaan program PTSL dan upaya Panitia Ajudikasi dalam mengatasi faktor penghambat tersebut serta untuk mengetahui efektivitas dari pelaksanaan program PTSL di Kota Administrasi Jakarta Timur. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian hukum yuridis-empiris, sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan sosiologis dan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat banyak warga di Kota Administrasi Jakarta Timur yang mendaftarkan tanahnya pada program PTSL. Selain itu juga terdapat faktor yang menghambat seperti: peserta PTSL tidak memiliki surat-surat tanah yang sah, pemilik tanah tidak tinggal di lokasi dan tanah yang didaftarkan masih kosong, serta surat-surat tanah yang diajukan atau didaftarkan tidak sama dengan keadaan pada lokasi. Untuk mengatasi permasalahan tersebut maka Panitia Ajudikasi melakukan upaya seperti: menghubungi pemilik tanah yang sebenarnya, mencari dokumen yang sebenarnya melakukan *door to door* serta mencari alamat dari pemilik tanah yang sebenarnya melalui Ketua RT setempat. Selain itu terdapat permasalahan dimana terdapat tanah peserta PTSL yang didaftarkan sejak Tahun 2018 lalu namun hingga kini sertifikatnya tidak kunjung rampung. Walaupun terdapat kendala dan permasalahan pada pelaksanaannya, program PTSL di Kota Administrasi Jakarta Timur dinilai efektif karena dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya.

**Kata Kunci:** Efektivitas, Pendaftaran Tanah, Program PTSL.

## **ABSTRACT**

***Candra Wisnu Ardiyatma, 201610115123, Effectiveness of Complete Systematic Land Registration (PTSL) in East Jakarta Administrative City.***

*Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia guarantees that every citizen can manage his land by registering land. There are two systems in land registration, namely sporadic and systematic. Systematic land registration is now known as Complete Systematic Land Registration (PTSL). This study aims to determine what factors are hampering the implementation of the PTSL program and the efforts of the Adjudication Committee in overcoming these inhibiting factors and to determine the effectiveness of the implementation of the PTSL program in the City of East Jakarta Administration. The research method used in writing this thesis is a juridical-empirical legal research method, while the approach used in writing this thesis is the sociological approach and the legislative approach. The results of this study indicate that there are many residents in the City of East Jakarta Administration who registered their land in the PTSL program. In addition there are also factors that hamper such as: PTSL participants do not have valid land certificates, landowners do not live on location and the land registered is still empty, and land titles that are submitted or registered are not the same as the situation at the location. To overcome this problem, the Adjudication Committee made efforts such as: contacting the actual landowner, looking for documents that actually did the door to door and looking for the address of the actual land owner through the local Chairman. In addition there are problems where there are PTSL participant lands registered since last 2018 but until now the certificate has not been completed. Although there are obstacles and problems in its implementation, the PTSL program in the City Administration of East Jakarta is considered effective because it can achieve the goals set previously.*

***Keywords:*** *Effectiveness, Land Registration, PTSL Program.*

## KATA PENGANTAR

Puji serta syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Penulisan skripsi ini mengangkat judul “EFEKTIVITAS PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR”.

Dalam penulisan skripsi ini Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan dan dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapat bimbingan, arahan serta motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis akan menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Irjen Pol (Purn) Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Bapak Jantarda Mauli Hutagalung, S.H., S.Pd., M.H., selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Ibu Melanie Pita Lestari, S.S., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Ibu Andang Sari, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing 1 yaitu pembimbing materi yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukannya untuk memberikan konsultasi dan bimbingannya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Esther Masri, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing 2 yaitu pembimbing teknis yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukannya untuk memberikan konsultasi dan bimbingannya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.



8. Nenek tercinta Almarhumah Hj Umiyati yang telah berpulang ke Allah SWT yang telah memberikan motivasi, dan doa-doanya seumur hidupnya. Semoga tenang di alam sana dan ditempatkan di tempat paling baik di sisi Allah SWT.
9. Kedua orang tua, khususnya Ibu tercinta yang telah memberikan seluruh motivasi serta doa-doa yang terbaik seumur hidup penulis sejak kecil.
10. Adik-adik tersayang Ardiatama Iedha Aradhea dan Alfigo Iedha Ardiachandra yang selalu memberikan semangat kepada penulis.
11. Rekanita penulis, Nursaidah yang telah memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dan pada saat yang sama sedang bersama-sama berjuang meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
12. Para Rekan-Rekan dari *Emblem of Freedom* yang telah memberikan semangat, motivasi serta dukungannya melalui secangkir kopi dan sebatang rokok yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
13. Seluruh Narasumber yang telah meluangkan waktunya dan memberikan keterangan dan data-data yang dibutuhkan demi menyelesaikan skripsi ini.
14. Seluruh pihak yang telah memberikan semangat, motivasi maupun doa-doanya kepada penulis dalam pengerjaan skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Sebagai manusia biasa, penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis menerima dengan senang hati dan sangat terbuka apabila ada kritik dan saran yang disampaikan oleh para pembaca. Akhir kata, penulis mengucapkan terimakasih dan selamat membaca.

Bekasi, 29 Juni 2020

Penulis



**Candra Wisnu Ardiyatma**



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xii</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>xiii</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	7
1.3 Rumusan Masalah.....	8
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
1.4.1 Tujuan Penelitian.....	8
1.4.2 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Kerangka Teoritis.....	9
1.6 Kerangka Konseptual.....	10
1.7 Kerangka Pemikiran.....	13
1.8 Sistematika Penulisan.....	14

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Dasar Hukum.....	15
2.1.1 Pengertian Tanah.....	15
2.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah.....	15
2.1.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	16
2.1.4 Ketentuan-Ketentuan dalam Hak Atas Tanah.....	16
2.1.5 Subyek Hak Atas Tanah.....	17
2.2 Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah.....	18
2.2.1 Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	18
2.2.2 Obyek Pendaftaran Tanah.....	25
2.2.3 Objek dalam Pendaftaran Tanah.....	24
2.2.4 Asas-Asas dalam Pendaftaran Tanah.....	25
2.2.5 Sistem dalam Pendaftaran Tanah.....	27
2.2.6 Sertifikat Hak Atas Tanah.....	28
2.2.7 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	31



### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1 Jenis Penelitian.....	37
3.2 Pendekatan Penelitian.....	37
3.3 Sumber Bahan Hukum.....	38
3.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	39
3.5 Metode Penolahan dan Analisa Bahan Hukum.....	40
3.6 Lokasi Penelitian.....	40

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1 Tinjauan Lokasi Penelitian.....	41
4.1.1 Letak Geografis.....	41
4.1.2 Kependudukan.....	43
4.2 Faktor yang Menghambat Pelaksanaan Program PTSL dan Upaya Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Menganggulangi Masalah Tersebut.....	44
4.3 Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Administrasi Jakarta Timur.....	54

### **BAB V PENUTUP**

5.1 Kesimpulan.....	74
5.2 Saran.....	75

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>77</b>
----------------------------	-----------

<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS.....</b>	<b>81</b>
-----------------------------------	-----------

<b>LAMPIRAN - LAMPIRAN.....</b>	<b>82</b>
---------------------------------	-----------



## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Presentase Wilayah Kecamatan Terhadap Kota Jakarta Timur.....	43
Tabel 4.2	Pertumbuhan Penduduk Perkecamatan di Kota Jakarta Timur.....	44
Tabel 4.3	Data pada 7 Kecamatan yang ditetapkan sebagai Lokasi PTSL.....	68



## MOTTO

*Orang yang berdoa tetapi tidak berusaha adalah seperti orang yang menembakkan panah tanpa tali busur.*

*(Ali Bin Abi Thalib R.A.)*

*Tak ada yang lebih kuat dari kelembutan, tak ada yang lebih lembut dari kekuatan yang tenang.*

*(Panglima Besar Jenderal Soedirman)*

### **Persembahan:**

Skripsi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua khususnya ibu tercinta yang telah mengasuh sejak kecil dan selalu memberikan doa-doanya agar penulis bisa meraih apa yang dicita-citakan.

Terimakasih atas segala yang telah diberikan seumur hidup penulis, hingga penulis sampai pada saat ini.