

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP
(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum
(M.H) pada Program Studi (S2) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Islam Sumatera Utara*

Oleh :

YOEDI PRAYOGI
NPM : 71210123020

Program Studi/Konsentrasi : Ilmu Hukum/Hukum Tata Negara



**MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP
(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum
(M.H) pada Program Studi (S2) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Islam Sumatera Utara*

Oleh :

YOEDI PRAYOGI
NPM : 71210123020

Program Studi/Konsentrasi : Ilmu Hukum/Hukum Tata Negara

Medan, April 2023

Telah Disetujui Oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Marzuki, S.H.M.Hum

Dr. Danialsyah, S.H.M.Hum

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : “**Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)**”. Tesis ini dimaksudkan untuk untuk memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

Penulis menyadari bahwa proses tersusunnya tesis ini tidak terlepas dari segala bantuan yang telah diberikan oleh banyak pihak dan pada kesempatan ini penulis mengungkapkan rasa penghargaan dan terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Dr. Marzuki, SH.M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara sekaligus sebagai Pembimbing I yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan tesis ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu
2. Bapak Prof. Dr. H.M. Yamin Lubis, SH, MS.CN selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara
3. Bapak Dr. Danialsyah, S.H.M.Hum sebagai selaku pembimbing II yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan tesis ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu
4. Seluruh Dosen pengajar beserta para staff yang terlibat dalam Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara yang telah banyak memberikan bimbingan dan ilmu yang bermanfaat serta segala bantuannya kepada penulis.

5. Kedua orang tua yang telah membesarkan dan mendidik penulis dari kecil hingga dewasa yang senantiasa memberikan doa dan dukungan hingga saat ini, Mereka memiliki peran yang sangat penting dan tak terhingga, rasanya ucapan terima kasih saja tidak akan pernah cukup untuk menggambarkan wujud penghargaan penulis;
6. Keluarga penulis dan pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis hanya dapat mendo'akan, semoga Allah SWT memberikan limpahan rahmat dan berkahnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuannya selama ini. Segala kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima dengan tangan terbuka. Semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua. Aamiin Yaa rabbal'amin
Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, April 2023

Penulis

Yoedi Prayogi

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRACT	i
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
D. Kerangka Teori dan Konsep.....	10
1. Kerangka Teori.....	10
2. Kerangka Konseptual.....	25
E. Keaslian Penelitian	26
F. Metode Penelitian	28
1. Sifat Penelitian	28
2. Metode Pendekatan.....	28
3. Alat Pengumpulan Data.....	29
4. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data .	29
5. Analisis Data	32
BAB II : PENGATURAN HUKUM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP	33
A. Pendaftaran Tanah.....	33
B. Alas Hak.....	40
C. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	46
BAB III : KEPASTIAN HUKUM TANAH YANG TIDAK MEMPUNYAI ALAS HAK YANG DIDAFTARKAN MELALUI PENDAFTARAN SISTEMATIS LENGKAP .	54

A. Mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang Tidak Memiliki Alas Hak Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	54
B. Kepastian Hukum Tanah yang Tidak Mempunyai Alas Hak yang Didaftarkan Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap	85
BAB IV : HAMBATAN DALAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP YANG TIDAK MEMPUNYAI ALAS HAK DAN CARA PENYELESAIANNYA	96
A. Hambatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang Tidak Mempunyai Alas Hak	96
B. Upaya Mengatasi Hambatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang Tidak Mempunyai Alas Hak.....	102
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	108
A. Kesimpulan	108
B. Saran.....	109

DAFTAR PUSTAKA

:

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Affan, Ibnu, *Problematika Eksekusi Putusan Perkara PPHI (Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial) Rekonstruksi Polikik Hukum Berbasis Hukum Progresif*, Perdana Publishing, Medan, 2018.
- Anwar, Syarifudin, *Metode Penelitian*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2013.
- Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Asshiddiqie, Jimly, *Perihal Undang-Undang*, Konstitusi Pers, Jakarta, 2016.
- Efendi, A'an & Freddy Poernomo, *Hukum Administrasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2012.
- Hadjon, Philipus M. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2018.
- Hamid S, A., Attamimi, *Hukum Tentang Peraturan Perundang-Undangan dan Peraturan Kebijakan (Hukum Tata Pengaturan)*, Fakutlas Hukum, UI, Jakarta, 2013.
- HR, Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Indroharto, *Perbuatan Pemerintah Menurut Hukum Publik dan Hukum Perdata*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2012.
- Lapananda, Yusran, *Hibah dan Bantuan Sosial yang bersumber dari APBD*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Lotulung, Paulus E., *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Lubis, M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2004.

- Manan, Bagir dan Kuntana Magnar, *Peraturan Kebijakan, Beberapa Masalah Hukum Tata Negara Indonesia*, Edisi Revisi, Alumni, Bandung, 2017.
- Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2013.
- Nasution, Mirza, *Pertanggungjawaban Gubernur Dalam Negara Kesatuan Indonesia*, Sofmedia, Jakarta, 2011.
- Purwanto, Erwan Agus, *Implementasi Kebijakan Publik: Konsep dan Aplikasi di Indonesia*, JKMP-MAP. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2012.
- Safi'i, *Strategi dan Kebijakan Pembangunan Ekonomi Daerah*, Averroes Pres, Malang, 2015.
- Sarundjang, SH. *Arus Balik Kekuasaan Pusat ke Daerah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2012.
- Sibuea, Hotma P., *Asas Negara Hukum, Peraturan Kebijakan & Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Erlangga, Jakarta, 2016.
- Sinaga, Dannerius, *Sosiologi dan Antropologi Program Ilmu-ilmu Sosial*, Intan Pariwara, Semarang, 2018.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2016.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.
- Tangkilisan, Hesel Nogi, *Kebijakan Publik yang Membumi*, YPAPI, Yogyakarta, 2013.
- Usman, Nurdin, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Wahab, Solichin Abdul, *Analisa Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara Bumi Aksara*, Jakarta, 2014.
- Wibawa, Samudra, *Evaluasi Kebijakan Publik*, Raja Grafindo, Jakarta, 2014.

Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap