

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI OLEH  
PEMERINTAH DI TINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24  
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH  
(Studi Di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Ende)**

**SKRIPSI**



**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Guna Meraih Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH:**

**PRISCA JEDHO  
NIM: 2018110306**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS FLORES  
ENDE  
2023**

**LEMBAR PERSETUJUAN**  
**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI OLEH**  
**PEMERINTAH DI TINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24**  
**TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**  
**(Studi Di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Ende)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**PRISCA JEDHO**  
**NIM: 2018110306**

**DISETUJUI**

**DOSEN PEMBIMBING I**



**CHRISTIANA SRI MURNI, S.H., M.Hum**

**NIDN : 0828066101**

**DOSEN PEMBIMBING II**



**CHRISTINA BAGENDA, S.H., M.H**

**NIDN : 0823036701**

**MENGETAHUI**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM**



**YOHANES PANDE, S.H., M.H**  
**NIDN : 0807127403**

**KETUA PROGRAM STUDI**



**CHRISTINA BAGENDA, S.H., M.H**  
**NIDN : 0823036701**

**LEMBAR PENGESAHAN/PERSETUJUAN**  
**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI OLEH**  
**PEMERINTAH DI TINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24**  
**TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**  
**(Studi Di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Ende)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**PRISCA JEDHO**  
**NIM : 2018110306**

**DISAHKAN DEWAN PENGUJI SKRIPSI**

- |                                      |              |   |
|--------------------------------------|--------------|---|
| 1. Yohanes Pande, S.H., M.H          | (Ketua)      | 1.....<br> |
| 2. Sumirahayu Sulaiman, S.H., M.Hum  | (Sekretaris) | 2.....<br> |
| 3. Hendrikus Haipon, S.H., M.H       | (Anggota)    | 3.....<br> |
| 4. Christiana Sri Murni, S.H., M.Hum | (Anggota)    | 4.....<br> |
| 5. Christina Bagenda, S.H., M.H      | (Anggota)    | 5.....<br> |

**MENGESAHKAN**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM**



**YOHANES PANDE, S.H., M.H.**  
**NIDN: 0807127403**

**KETUA PROGRAM STUDI**



**CHRISTINA BAGENDA, S.H., M.H**  
**NIDN: 0823036701**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Prisca Jedho  
Nim : 2018110306  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini bahwa skripsi dengan judul: **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali oleh Pemerintah Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Ende)**, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang rujuk sumbernya. Jika saya terbukti melakukan plagiat tulisan/karya orang lain, maka saya siap menerima sanksi yang telah ditentukan oleh Lembaga.

Ende, 13 Pebruari 2023

Penulis



Prisca Jedho

## **MOTTO**

**“Suatu Perbuatan adalah Penyesuaian dengan Apa Yang Sudah Di Bentuk  
Sebagai Hukum Yang Merupakan Keharusan**

**(PRISCA JEDHO)**



## **LEMBAR PERSEMBAHAN**

Dengan memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis mempersembahkan karya ilmiah ini kepada:

1. Tuhan Yang Maha Kuasa, yang selalu memberikan rahmat dan karunianya bagi penulis sejak penulis memulai kehidupan hingga akhir bisa berada pada jenjang Pendidikan ini terutama bisa menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
2. Almarhum Bapakku tercinta dan Ibuku tercinta, Yosep Gebo Manggo dan Monika Kego terimakasih atas cinta, kasih sayang, bimbingan, dukungan, dan do'a yang tidak pernah putus sepanjang hidup penulis, yang sampai kapanpun semuanya itu tidak dapat dibalas oleh penulis.
3. Suami Tercinta Romanus Mari, dan anak-anak Evan Raki dan Viola Bara, serta keluarga besar Embu Kebi dan Embu Zigho terimakasih atas cinta kasih sayang do'a, serta motivasi kepada penulis.
4. Kedua dosen pembimbing yang selalu bersedia memberikan waktu, tenaga, kritik serta saran kepada penulis demi penyempurnaan tugas akhir ini.
5. Seluruh bapak/ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Flores tercinta, terimakasih atas pengajarannya dikelas yang sangat berharga dan menjadi inspirasi bagi masa depan penulis.
6. Bapak Camat Maukaro, Sekcam Maukaro, Para Kepala Seksi, kasubag beserta teman-teman yang selalu memberikan dukungan dan motifasi serta semangat kepada penulis demi penyempurnaan tugas akhir ini.
7. Teman-teman seperjuangan Program Studi Ilmu Hukum Universitas Flores Angkatan 2018 yang selalu Bersama dalam suka dan duka berjuang dalam penyusunan karya ilmiah skripsi.
8. Penulis ucapkan terimakasih untuk Almamater tercinta Universitas Flores dan khususnya Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat dan kekuatan serta hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul, **“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Oleh Pemerintah Di Tinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Ende)”**, dengan baik sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Flores.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan dalam penyusunan skripsi ini penulis mengalami kesulitan, hambatan, dan rintangan. Akan tetapi, berkat bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak yaitu Bapak dan Ibu Dosen serta praktisi hukum lainnya, skripsi ini dapat diselesaikan meskipun masih banyak kekurangan yang harus diperbaiki.

Pada kesempatan ini pula penulis menghaturkan terimakasih dan penghargaan kepada:

1. Rektor Universitas Flores Dr. Simon Sira Padji, M.A. beserta jajarannya yang telah memberikan perhatian besar demi perkembangan Pendidikan di Universitas Flores.
2. Almarhum Bapak Paulinus Seda, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Flores, yang senantiasa memberikan dukungan dan usul saran kepada penulis selama proses bimbingan ini berjalan.
3. Bapak Yohanes Pande, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Flores.
4. Ibu Christina Bagenda, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis sejak awal pemilihan judul hingga selesai sidang skripsi.
5. Ibu Christiana Sri Murni, S.H.M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Christina Bagenda, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II, yang telah mencurahkan perhatian dan dukungan kepada penulis selama proses bimbingan Skripsi.

6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu akademik dalam bidang hukum selama mengikuti proses perkuliahan.
7. Bapak dan Ibu Pegawai Program Studi Ilmu Hukum khususnya, dan Universitas Flores umumnya, yang telah dengan penuh pengabdian melayani dan melancarkan semua urusan administrasi.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu per satu yang telah membantu baik moril maupun materil kepada penulis. Semoga amal kebaikan semua pihak yang telah membantu penulis dibalas dengan selayak-layaknya oleh Tuhan Yang Maha Baik.

Disertai doa dan harapan, penulis mempersembahkan karya Ilmiah dalam bentuk skripsi ini.

Ende, 13 Pebruari 2023

Penulis

Prisca Jedho



## ABSTRAK

**Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Oleh Pemerintah Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Di Wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Ende) Oleh Prisca Jedho, Nim: 2018110306 Skripsi : Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Flores Pembimbing 1 Christiana Sri Murni, S.H.,M.,Hum dan Pembimbing II Chritina Bagenda, S.H.,M.H.**

Latar belakang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali (PTSL) di Desa Nabe oleh Pemerintah pada tahun 2021 di programkan berjumlah 400 bidang tanah namun dalam pelaksanaannya hanya mencapai 161 bidang tanah.

Oleh karena itu tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali di Desa Nabe oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ende, serta faktor penghambat dalam pelaksanaannya.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Penelitian empiris, dengan Pendekatan penelitian yakni yuridis sosiologis.

Hasil penelitian dapat digambarkan bahwa di Desa Nabe terdapat 673 bidang tanah dengan status hak milik yang sudah terdaftar 248 dan yang belum terdaftar jumlah 425. Dari jumlah tersebut makapemerintahan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Ende telah memprogramkan Program PTSL di Desa Nabe di tahun 2021 dengan alokasi 400 bidang tanah namun dalam pelaksanaannya hanya mencapai 161 bidang tanah sehingga masih tersisah dalam program tersebut 239 bidang tanah.

Ada pun hambatan dari Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Program PTSL disebabkan karena faktor dari Kantor Pertanahan yakni kurangnya biaya, sarana prasarana dan juga kurangnya personil atau tenaga sedangkan dari masyarakat Desa Nabe rendahnya sumber daya serta Mosalaki yang masih mempertahankan hak tanah ulayatnya.

Dari hasil penelitian tersebut dapat di simpulkan bahwa Program PTSL oleh pemerintahan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Ende di Desa Nabe belum seluruh terlaksana sebagaimana mestinya karena Program dari kegiatan PTSL tidak mencapai targetnya.

Hal tersebut di sebabkan karena faktor-faktor dari Kantor Pertanahan, yakni kurangnya dana, Sarana prasarana dan juga kurangnya personil atau tenaga, sejauh ini juga adanya hambatan dari mosalaki sebagai tua adat di wilayah Desa Nabe dan juga dari masyarakat itu sendiri sebagai pemilik lahan yang kurang mendapat sosialisasi tentang aturan-aturan mengenai pentingnya Pendaftaran Tanah.

Untuk itu di sarankan agar Pejabat beserta staf di Kantor Pertanahan Kabupaten Ende dapat melakukan sosialisasi secara terus menerus agar masyarakat Desa Nabe dapat lebih memahami pentingnya pendaftaran Tanah, untuk memperoleh kapastian Hukum.

**Kata kunci: Pendaftaran Tanah, Pertama Kali, sertifikat.**

## ABSTRACT

**Implementation of land registration for the first time by the government in review of government regulation No. 24/1997 Field of the field of land (study in the area of the Ende District Office) by Prisca Jedho, NIM: 2018110306 Thesis: The Study Sciences of the Legal Studies. University of Flores Supreme Master 1 Christiana Sri Murmi, S.H.M.Hum and II Christina Bagenda, S.H.,M.H.**

Background Related to the expert for the first time (PTSL) in Nabe Village by the government by 2021 in Program of 400 fields of land but in its implementation only reached 161 fields of land.

Therefore the purpose of this study to know the implementation of land registration for the first time in Nabe Village by the Ende District Office, as well as the inhibitors in its implementation.

The method used in this research is empirical research with the approach of Yakiní Yuridis's sociological research.

The results of the study can be described that in Nabe Village there are 673 fields of land with the rights of the property that has been closed by 248 and which has not been registered at 425, of which have not been registered. Of these, the government, in this case the land office of Ende Regency, has programmed the PLTS program in Nabe village in 2021 with an allocation of 400 plots of land but in its implementation only reached 161 land parcels so that there are still 239 land parcels in the program. There are also obstacles in implementing the PTSL program Land.

There also obstacle of the implementation of land-registration of PTSL programs is due to factors from the land office that is the lack of costs, infrastructure facilities and fuga lack of personnel or persons while from Nabe Village people in the low resources and Mosalaki still retain the right to the maintenance of the maintenance.

So it can be concluded the PTSL program in Nabe Village has not been able to be implemented as it is because the program from PTSL activities does not reach its target.

This is caused by the factors of the Jewelry Office, Yakiní of the funds, Arana of infrastructure and also lack of personnel or energy, by far the ultra ultra barriers from Mosalaki. As an old custom in the Nabe Village area and also Darí the community itself as a landowner that is less socialist of reality on the importance of land registration.

For this reason, it is suggested that officials and staff at the land office of Ende Regency can carry out continuous outreach so that the people of Nabe village can Better understand the importance of land registration, to obtain capacity building law.

**Keywords: Land Registration, First Time, Certificate.**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAM JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>LEMBAR PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	4
1.3. Ruang Lingkup Masalah .....	4
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
1.5. Metode Penelitian.....	6
1.6. Lokasi Penelitian .....	8
1.7. Sistematika penulisan .....	9
<b>BAB II: TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	10
2.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	13
2.3. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	15
2.4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	16
2.5. Obyek dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kalinya .....	17

2.6. Sistem dalam Pendaftaran Tanah .....	18
2.7. Langkah-langkah Pendaftaran Tanah.....	22
<b>BAB III: PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI OLEH PEMERINTAH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ENDE</b>	
3.1. Gambaran Kepemilikan Tanah .....	30
3.2. Tahap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di kantor Pertanahan.....	51
3.3. Tahapan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistimatis (PTLS).....	53
<b>BABIV:FAKTORPENGHAMBAT    DALAM    PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI OLEH PEMERINTAH KABUPATEN ENDE</b>	
4.1 Faktor-faktor Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Ende.....	63
4.1.1. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan PTSL.....	64
4.1.2. Solusi dalam Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap (PTSL) .....	66
<b>BAB V: PENUTUP</b>	
5.1. Kesimpulan .....	68
5.2 Faktor –faktor penghambat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap (PTSL)oleh Kantor Pertanahan diDesa Nabe,yaitu .....	69
5.2. Saran.....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>71</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	