

**KEWAJIBAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH
UNTUK MENDAFTARKAN PERUBAHAN DATA PADA SERTIFIKAT
AKIBAT PEMEKARAN DESA / KELURAHAN DAN KECAMATAN
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ENDE DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

S K R I P S I

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Dan Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**



OLEH :

HONORATA ARIA DJANU

NIM: 2017111070

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS FLORES
ENDE
2021**

PERSETUJUAN

**KEWAJIBAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH
UNTUK MENDAFTARKAN PERUBAHAN DATA PADA SERTIFIKAT
AKIBAT PEMEKARAN DESA / KELURAHAN DAN KECAMATAN
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ENDE DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Dan Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

DISUSUN OLEH

**HONORATA ARIA DJANU
NIM : 2017111070
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

Menyetujui

Pembimbing I



**CHRISTIANA SRI MURNI, S.H.,M.Hum
NIDN. 082 806 6101**

Pembimbing II



**CHRISTINA BAGENDA, S.H.,M.H
NIDN. 082 303 6701**

Mengetahui

**DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS FLORES**

**Paulinus Seda, S.H.,M.H
NIDN. 083 006 7701**

**KETUA PROGRAM STUDI
ILMU HUKUM**

**Christina Bagenda, S.H.,M.H
NIDN. 082 303 6701**

PENGESAHAN

**KEWAJIBAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH
UNTUK MENDAFTARKAN PERUBAHAN DATA PADA SERTIFIKAT
AKIBAT PEMEKARAN DESA / KELURAHAN DAN KECAMATAN
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ENDE DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

S K R I P S I

**Telah Dipertahankan Di Depan Tim Panitia Penguji
Pada Tanggal 09 Juli 2021**

TIM PANITIA PENGUJI

Nama Penguji

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

1.....
2.....
3.....
4.....
5.....

Mengetahui

**DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS FLORES**

Paulinus Seda, S.H.,M.H
NIDN. 083 006 7701

**KETUA PROGRAM STUDI
ILMU HUKUM**

Christina Bagenda, S.H.,M.H
NIDN. 082 303 6701

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Honorata Aria DJanu
Tempat / Tanggal Lahir : Ende, 11 Januari 1995
NIM : 2017111070
Fakultas / Prodi : Hukum / Ilmu Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Flores

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa saya tidak melakukan kegiatan plagiat terhadap skripsi saya yang berjudul **“Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah Untuk Mendaftarkan Perubahan Data Pada Sertifikat Akibat Pemekaran Desa / Kelurahan Dan Kecamatan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Ende Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”**. Apabila dikemudian hari terbukti tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Ende, 12 Juli 2021

Yang Membuat Pernyataan,



Honorata Aria DJanu
NIM : 2017111070

MOTTO

“Yakinlah, Setelah Hujan Dan Badai

Akan Ada Pelangi Yang Menghiasi Wajahmu“

(Honorata Aria DJanu)

PERSEMBAHAN

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, Karya Ilmiah ini kupersembahkan kepada :

1. Mamaku tercinta : Mama Paulina Wunga yang telah melalui banyak perjuangan, bersusah payah membesarkan, mendidik, dan mendukung peneliti dalam setiap doanya sehingga peneliti dapat menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Flores.
2. Kakak, Adik dan keponakanku tercinta : Elenora Rosita DJanu, Renata Diana DJanu dan Yoseph Billy Marvelon DJanu yang selalu memberi dukungan kepada peneliti dalam menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Flores
3. Teman-temanku : Rahma Huzaimah, Yertin Haji Yusuf, Halima Khuhairah, Klaudius Lendes, Edwin Rivaldi Riwu, Fitria Rohaini Nona, Finsensius Jo, Wilhelmus T. Ngiso dan Kakak Maria Melania Densi Day yang selalu memberi inspirasi, dorongan, dukungan, dan bantuan kepada peneliti untuk tetap bersemangat dalam menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Flores
4. Almamaterku tercinta Universitas Flores

ABSTRAK

Judul Skripsi Ini Adalah : “Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah Untuk Mendaftarkan Perubahan Data Pada Sertifikat Akibat Pemekaran Desa / Kelurahan Dan Kecamatan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Ende Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”. Disusun Oleh Honorata Aria Djanu, NIM : 2017111070

Untuk menjamin kepastian hak milik atas tanah, Pemerintah dan Pemegang hak atas tanah perlu melakukan Pendaftaran terhadap hak atas tanah tersebut. Tujuannya untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dan tertib administrasi Pertanahan. Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa : 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan. Berkaitan dengan kedua ayat tersebut di atas, pemegang hak wajib melakukan pendaftaran perubahan data fisik dan data yuridis, namun yang terjadi di Kabupaten Ende, berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2006 tentang Pembentukan Kecamatan Ende Utara, Ende Tengah, dan Ende Timur yang berdampak pada adanya perubahan data fisik dan data yuridis pada sertifikat, para pemegang hak belum mendaftarkan tanahnya untuk dilakukan perubahan data di Kantor Pertanahan.

Tujuan penelitian untuk mengetahui kewajiban pemegang hak atas tanah melakukan perubahan sertifikat hak atas tanah dan faktor-faktor penyebab pemegang hak belum melakukan kewajibannya. Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan yuridis sosiologis dengan analisis data deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan di sembilan Kelurahan, di Kecamatan Ende Utara, Ende Tengah dan Ende Timur terdapat 2.782 Sertifikat Hak Atas Tanah yang belum dilakukan perubahan data akibat pemekaran Desa/Kelurahan dan Kecamatan dengan rincian Hak Milik 2.746 Sertifikat, Hak Guna Bangunan 9 Sertifikat, dan Hak Pakai 27 Sertifikat. Faktor pemegang hak belum melakukan perubahan data disebabkan oleh faktor intern dan faktor ekstern. Faktor intern yaitu dari pemegang hak atas tanah diantaranya pemegang hak atas tanah tidak mengetahui adanya kewajiban untuk mendaftarkan perubahan data fisik dan yuridis terhadap sertifikat dan adanya anggapan bahwa setiap pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Ende lama, mahal, rumit dan berbelit-belit. Sedangkan faktor ekstern dari Kantor Pertanahan Kabupaten Ende, diantaranya keterbatasan sumber daya manusia, sarana prasarana, anggaran sosialisasi, dan penataan arsip yang belum maksimal.

Maka, dapat disimpulkan bahwa pemegang hak atas tanah yang mengalami perubahan akibat pemekaran Desa/Kelurahan dan Kecamatan belum melakukan pendaftaran perubahan sertifikat karena adanya faktor intern dan ekstern. Maka, dapat disarankan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Ende untuk melakukan sosialisasi terhadap pemegang hak yang mengalami perubahan Desa/Kelurahan dan Kecamatan di Kabupaten Ende untuk dapat memberikan pencerahan kepada pemegang hak atas tanah sehingga sertifikatnya mempunyai kepastian dan perlindungan hukum.

Kata Kunci : Kewajiban, Pemegang Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Sertifikat

ABSTRACT

Djanu Aria Honorata. NIM 2017111070. The obligation of the land-holder rights to register the certificate of the data change which is caused by the unfoldment of village or district and subdistrict at the Ende county based on government rule No.24 1997 about the land registration.

The government and the land-holder rights need to do the land registration for the guarantee to ensure the land-holder itself. The main thing is giving the law guarantee and protection for the land-holder and the administration discipline. Regarding government rule article 36 (1) No. 24 1997 is about (1) the land registration says that the maintenance of land registration data is caused by the changing of physic data or the land registration has been registered, (2) the land-holder itself must to do to register the changing based on verse 1. Regarding verse above the land-holder must do register the changing of physic data and juridical data that happen in Ende regency based on district rule No. 12 2006. It is about the forming of Ende North subdistrict, the middle of Ende, and Ende East which impacts the changing juridical and physics data, and the land-holders do not register their land for the data forming.

The main research is to know the land-holders obligation to do certificate forming of land-holder and the factors which cause the land-holders do not get their obligation. The approach is taken by the writer is sociologist juridical for qualitative descriptive analysis data. The result shows nine (9) districts in Ende North, the middle and the east have 2.782 land-holders certificates do not do the changing of their data as the effect of village unfoldment/district/subdistrict (2.746 property rights certificates, 9 building rights certificates, 27 the right of usage overland). The right holders do not do the data changing caused by internal and external factors. Internal factor is the land-holders do not know the obligation to register the juridical and physic changing which regulated in article 36 (verse 1 and 2) government rule No 24 1997 is about land registration and there is an opinion that the Ende National Land Affairs Agency' service needs a long time, expensive, very hard and convoluted and External factor includes human resources, infrastructure, budget, less the management of the archive.

So, it can be concluded that land rights holders do not register the changing certificate as affected village unfoldment/district or subdistrict as impact internal and external factor. Regarding the result above, the writer suggests to Ende National Land Affairs Agency is doing the socialization toward the land rights holder which has the village/district/subdistrict changing in Ende regency. It can give enlightenment to the land rights holder, however, they can get their legal certificate.

Keywords: obligation, lang rights holder, land registration, certificate

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan bimbinganNya, peneliti dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah Untuk Mendaftarkan Perubahan Data Pada Sertifikat Akibat Pemekaran Desa / Kelurahan Dan Kecamatan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Ende Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Skripsi ini dimaksudkan untuk melengkapi tugas-tugas dalam memenuhi salah satu syarat guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Flores. Dalam penyusunan skripsi ini peneliti banyak mendapat bantuan berupa bimbingan, saran dan motivasi, sehingga peneliti menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Dr. Simon Sira Padji, MA, selaku Rektor Universitas Flores
2. Bapak Paulinus Seda, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum
3. Bapak Yohanes Pande, SH.,M.H selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum
4. Ibu Christina Bagenda, S.H.,M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan juga sebagai dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan mengarahkan peneliti dalam menyusun skripsi ini.
5. Ibu Christiana Sri Murni, S.H.,M.Hum selaku dosen Pembimbing I yang telah membimbing dan mengarahkan peneliti dalam menyusun skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum yang menunjang proses pembelajaran peneliti selama mengikuti perkuliahan.

7. Pegawai dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum yang telah membantu peneliti dalam proses pengurusan administrasi selama perkuliahan.
8. Bapak Aloysius Alfridus Nggere, S.SiT selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Pertanahan, yang telah memberikan informasi dan pengetahuan di Bidang Pertanahan kepada peneliti selama penelitian yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini.
9. Bapak Kurnia Rheza Randy Adinegoro, SH selaku Koordinator Pemeliharaan Hak Tanah Ruang dan Pembinaan PPAT dan Ibu Ovi Nurlaili Prastyo, S.AP, selaku Analis Hukum Pertanahan yang telah memberikan arahan berupa masukan, dan informasi di Bidang Pertanahan kepada peneliti selama penelitian yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini.
10. Rekan-rekan mahasiswa yang telah memberikan dukungan dan bantuan, motivasi dengan caranya masing-masing kepada peneliti selama melaksanakan studi di Universitas Flores ini.

Peneliti juga menyadari sepenuhnya bahwa didalam penulisan skripsi ini masih tidak terlepas dari kekurangan dan masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu peneliti mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca. Semoga Skripsi ini bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Ende, 02 Juli 2021

Honorata Aria DJanu
NIM.2017111070

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL
LEMBAR PENGESAHAN
MOTTO	i
PERSEMBAHAN.....	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Ruang Lingkup Masalah.....	6
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
1.5. Metode Penelitian	8
1.6. Lokasi Penelitian	11
1.7. Sistematika Penulisan	11
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	13
2.2. Pengertian Hak Dan Kewajiban	17
2.3. Pengertian Pemegang Hak Atas Tanah	18
2.4. Pemekaran Daerah.....	19
2.5. Pengertian Pendaftaran Tanah	21
2.6. Sistem Pendaftaran Tanah	22
2.7. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	24
2.8. Unsur-Unsur Pendaftaran Tanah	28

2.9. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	30
2.10. Prosedur Pendaftaran Tanah.....	32
2.11. Persyaratan Pendaftaran Tanah	35
2.12. Dokumen Pendaftaran Tanah	36
2.13. Tertib Administrasi Pertanahan	38
BAB III : KEWAJIBAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH UNTUK MENDAFTARKAN PERUBAHAN DATA PADA SERTIFIKAT AKIBAT PEMEKARAN DESA/KELURAHAN DAN KECAMATAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ENDE	40
3.1 Gambaran Tentang Pemekaran Desa/Kelurahan dan Kecamatan ...	40
3.2 Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah	43
BAB IV : FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PEMEGANG HAK ATAS TANAH BELUM MENDAFTARKAN PERUBAHAN DATA PADA SERTIFIKAT AKIBAT PEMEKARAN DESA/KELURAHAN DAN KECAMATAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ENDE	60
4.1 Faktor Intern (Pemegang Hak Atas Tanah)	60
4.2 Faktor Ekstern (Kantor Pertanahan Kabupaten Ende).....	62
BAB V : PENUTUP.....	64
5.1 KESIMPULAN	64
5.2 SARAN.....	65
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN.....