

**EFISIENSI PELAYANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM
PENGURUSAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK MEWUJUDKAN
TERTIB ADMINISTRASI DI KABUPATEN KUPANG**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Universitas Katolik Widya Mandira Kupang**



OLEH

MALINDA Y. KESE

51115062

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

FAKULTAS HUKUM

KUPANG

2020

LEMBARAN PENGESAHAN


Disetujui untuk disahkan oleh:

Pembimbing I



Benediktus Peter Lay, SH. M.Hum

Pembimbing II



Maria Fransiska O. Da Santo, SH. M.Hum

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Yustinus Redo, SH. M.Hum
NIDN : 0807066202

Ketua program studi Ilmu Hukum



Maria Fransiska O. Da Santo, SH. M.Hum
NIDN : 0806057701



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

TERAKREDITASI BAN.PT NO: 2434/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018

Jln. Jend. Ahmad Yani No. 50 -52, Telp. (0380) 833395

Web Site : <http://www.unwira.sc.id>, e-mail: info@unwira.ac.id

Kupang 85225 – Timor – NTT

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Pada hari ini, *Sabtu* Tanggal *Empatbelas Desember* Bulan *Desember* Tahun *Dua Ribu Sembilanbelas* pukul *Sembilan Tigapuluh* sampai pukul *Sebelas* telah dilaksanakan ujian Skripsi bagi mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum atas nama:

N a m a : Malinda Yulinar Kese
Tempat/Tgl. Lahir : Kefamenanu, 9 Juli 1997
N I M : 51115062
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : *"Efisiensi Pelayanan Badan Pertahanan Nasional Dalam Pengurusan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Di Kabupaten Kupang"*.

Berdasarkan evaluasi hasil ujian, maka panitia ujian Skripsi memutuskan bahwa mahasiswa yang bersangkutan dinyatakan : *L u l u s*

Panitia Penguji :

1. KETUA : Benediktus P. Lay,SH.MHum
2. SEKERTARIS : Maria Fransiska O. da Santo,SH.MHum
3. PENGUJI I : Mandaru Frumensius,SH.MHum
4. PENGUJI II : Dr. Maria Theresia Geme,SH.MH
5. PENGUJI III : Benediktus P. Lay,SH.MHum

Four horizontal lines with handwritten signatures above them, corresponding to the list of examiners.

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Dr. Yustinus Pado, SH.M.Hum
NIDN: 0807066202

Ketua Prog. Studi Hukum
Maria Fransiska O. Da Santo,SH.M.Hum
NIDN: 0806057701

MOTTO

*Amsal 23:18 TB ” Karena Masa Depan Sungguh Ada, Dan Harapanmu Tidak
Akan Hilang”*

PERSEMBAHAN

Dengan segala hormat dan kerendahan hati yang tulus, skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Tuhan Yesus oleh karena atas berkat dan rahmatnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Gasper M. Kese dan Mama Neltji J. Nafie sebagai orang tua yang terus memberikan dukungan dan semangat dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.
3. Kakak dan Adik-adik tersayang, kakak Ian Abia Kese, adik Inneke Kese, dan si kembar adik Holy Kese dan Glory Kese yang terus memberikan dukungan dan semangat dalam penyelesaian penulisan skripsi ini .
4. Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
5. Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat perlindungan, tuntunan, berkat, kasih karunia dan penyertaannya kepada penulis selama menempuh pendidikan dan menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar keserjanaan pada Program Studi Ilmu Hukum.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini, meskipun masih terdapat banyak kekurangan ataupun masih jauh dari kesempurnaan. terselesainya penulisan skripsi ini, tidak hanya perjuangan dan usaha penulis semata, tapi karena atas bimbingan, petunjuk dan dorongan bapak dan ibu pembimbing yang penulis rasakan sebagai suatu perhatian yang begitu besar.

Oleh sebab itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Pater Philipus Tule, SVD selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang
2. Bapak Dr.Yustinus Pedo, SH.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang
3. Bapak Finsensius Samara,SH., M.Hum selaku Wakil Dekan Universitas Katolik Widya Mandira Kupang
4. Ibu Maria F.O Da Santo, SH.,M.Hum selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang dan selaku Dosen Pembimbing II yang telah membantu penulis dan membimbing penulis sehingga dapat memahami pengerjaan skripsi ini
5. Bapak Benediktus P. lay ,SH.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing I
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

7. Bapak dan Ibu pegawai tata usaha Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang
8. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang yang telah memberikan ijin penelitian bagi penulis
9. Teman- teman terbaik saya yang selalu memberi dukungan selama menimbang ilmu di Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang: Martina Co'o Mogi, Anthonie L.D Reri, Marlin Manu, Mariela Simoes, Vinsensius Ronaldo Mandonsa, Amelia Tukan, Agustina Watu, Maria O. Luruk.
10. Dan sahabat-sahabat terbaik saya: Sonya Nggauk, Yoan Bantaika, Putri Tubulau, Dini Kale, Kety Oematan, Windy Anabokay, Yngwie Rumlus, Sony Pola dan teman-teman yang tidak dapat di sebutkan satu persatu.

Besar harapan penulis , kiranya skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Kupang, Desember 2019

Malinda Y. Kese

ABSTRAK

Badan Pertanahan Nasional merupakan tempat bagi masyarakat untuk mendapatkan Hak Milik Atas Tanah. Salah satu aspek dalam prospek pelayanan BPN yang merupakan tanggung jawab BPN adalah Melakukan Proses Pengurusan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. Fokus kajian dalam penulisan ini adalah menyangkut Kesederhaan Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, Biaya Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, Dan Juga Ketepatan Waktu Dalam Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang di lakukan oleh BPN. Untuk itu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang sebagai salah satu Badan yang diberi kewenangan untuk mengurus sertifikat masyarakat di Kabupaten Kupang dengan menjalankan sesuai dengan aturan yang berlaku, sehingga tujuan dari masyarakat mendaftarkan tanahnya untuk mendapat sertifikat dapat tercapai.

Secara yuridis, sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang Hak Milik Atas Tanah, pemerintah mengeluarkan peraturan yang terdapat dalam Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan tentang sertifikasi sebagai tanda bukti yang kuat bagi pemegang Hak Milik Atas Tanah.

Hasil penelitian penulis menunjukkan bahwa BPN Kabupaten Kupang dalam prospek Pelayanan Pengurusan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah belum mencapai sasaran yang diharapkan terutama yang dikehendaki oleh aturan-aturan yang mengatur tentang Kesederhanaan Prosedur, Biaya, serta ketepatan waktu dalam proses pengurusan sertifikat. Dasar penilaian penulis yang demikian oleh karena BPN Kabupaten Kupang masih cukup banyak sertifikat yang belum dilakukan sesuai dengan tingkat kesederhanaan dan tidak sederhana yaitu pada tahun 2017 dari 9.890 sertifikat yang sederhana mencapai 2.080 sertifikat dengan presentase 40% dan yang tidak sederhana mencapai 7.810 sertifikat dengan presentase 60%, sedangkan pada tahun 2018 dari 6.960 sertifikat yang sederhana mencapai 2.130 sertifikat dengan presentase 40% dan yang tidak sederhana mencapai 4.830 sertifikat dengan presentase 60%, untuk ketepatan waktu pada tahun 2017 dari 9.890 sertifikat yang dilaksanakan dengan tepat waktu mencapai 2.080 sertifikat dengan presentase 40% dan yang tidak tepat waktu mencapai 7.810 sertifikat dengan presentase 60%, sedangkan pada tahun 2018 yang dilakukan dengan tepat waktu mencapai 2.130 sertifikat dengan presentase 40% dan yang tidak tepat waktu mencapai 4.830 sertifikat dengan presentase 60%, demikian pula dengan biaya dalam pengurusan sertifikat pada tahun 2017 dari 9.890 sertifikat yang frekuensi murah mencapai 2.080 sertifikat dengan presentase 40% dan yang dengan frekuensi mahal mencapai 7.810 sertifikat dengan presentase 60%, sedangkan pada tahun 2018 dari 6.960 sertifikat yang frekuensi murah mencapai 2.130 sertifikat dengan presentasi 40% dan yang dengan frekuensi mahal mencapai 4.830 serifikat dengan presentase 60%.

Bertolak dari hasil penelitian yang telah dikemukakan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pelayanan BPN Kabupaten Kupang dalam pengurusan sertifikat hak milik atas tanah belum dilaksanakan secara efisien, oleh karena itu sarankan agar BPN Kabupaten Kupang dapat melayani pengurusan sertifikat hak milik atas tanah dilakukan secara sederhana, biaya yang murah dan tepat waktu berdasarkan aturan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
MOTTO.....	i
PERSEMBAHAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian Dan Kegunaan.....	8
1.4 Kerangka Pemikiran.....	9
1.5 Kerangka Konseptual.....	15
1.6 Hipotesis.....	17
1.7 Metode Penelitian.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24
2.1 Pengertian Efisiensi.....	24
2.2 Hak Milik Atas Tanah	26
BAB III PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA.....	40
3.1 Data Sekunder.....	40
3.2 Data Primer.....	43
BAB IV ANALISIS DAN HASIL PENELITIAN.....	52

BAB V PENUTUP.....	68
5.1Kesimpulan.....	68
5.2 Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	72

DAFTAR TABEL

Tabel 1.....	44
Tabel 2.....	46
Tebel 3.....	48
Tebel 4.....	49
Tabel 5.....	50
Tabel 6.....	50
Tabel 7.....	51