

SKRIPSI  
STUDI TENTANG IMPLEMENTASI PROSEDUR PENERBITAN SERTIFIKAT  
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG

Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Ilmu  
Pemerintahan



OLEH

NAMA : ADELAIDA SUSANA KATU

NIM : 411 17 077

PROGRAM STUDI ILMU PEMERINTAHAN  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA  
KUPANG

2021



Web Site : <http://www.unwira.ac.id> e-mail : [info@unwira.ac.id](mailto:info@unwira.ac.id)  
Kupang 85225 – Timor - NTT

## BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Pada Hari ini, *Rabu Tanggal 02 Juni 2021*, Pukul *12.00 WITA*, telah diadakan Ujian Sarjana Program Skripsi, bagi mahasiswa :

Nama : Adelaída Susana Katu

No. Registrasi : 411 17 077

Program Studi : Ilmu Pemerintahan

Judul Skripsi :

"STUDI TENTANG IMPLEMENTASI PROSEDUR PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG"

Hadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri dari :

1. Ketua : Drs. Rodriques Servatius, M.Si
2. Sekretaris : Veronika I.A Boro, S.IP., M.Si
3. Penguji Materi I : Apolonaris Gai, S.IP., M.Si
4. Penguji Materi II : Drs. Frans Bapa Tokan, MA
5. Penguji Materi III : Drs. Rodriques Servatius, M.Si
6. Pembimbing I : Drs. Rodriques Servatius, M.Si
7. Pembimbing II : Veronika I.A Boro, S.IP., M.Si

*[Handwritten signatures of the panel members]*

Hasil Ujian diperoleh sebagai berikut :

Nilai yang diperoleh dari Penguji I = 95

Penguji II = 91

Penguji III = 93

Jumlah dengan Nilai = A/93 (SEMBILAN PULUH TIGA)

Belum Lulus dan diberikan kesempatan untuk ujian ulang pada :

ARI : \_\_\_\_\_, TANGGAL : \_\_\_\_\_, JAM : \_\_\_\_\_

Hasil Ujian Ulang

*[Handwritten signature and stamp of the Dean]*  
UNIVERSITAS WIRA  
KUPANG  
RS. MARIANUS KUDEN, M.Si

Kupang, 02 Juni 2021

Ketua Tim Penguji,

*[Handwritten signature of the Head of the Exam Panel]*  
DRS. RODRIQUES SERVATIUS, M.Si

## LEMBAR PENGESAHAN

Kupang, Mei 2021

STUDI TENTANG IMPLEMENTASI PROSEDUR PENERBITAN SERTIFIKAT  
TANAH

DI KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG

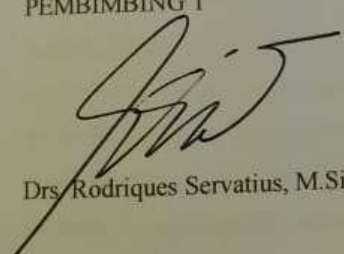
Diajukan Oleh:

Adelaida Susana Katu

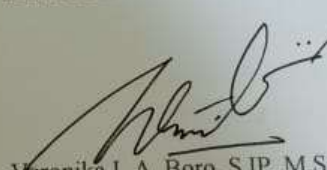
411 17 077

MENYETUJUI

PEMBIMBING 1

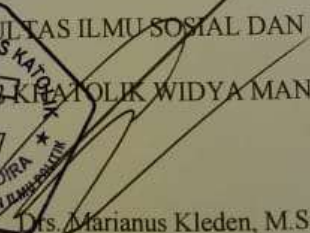
  
Drs. Rodriques Servatius, M.Si

PEMBIMBING 2

  
Veronika I. A. Boro, S.IP, M.Si

MENGESAHKAN

DEKAN FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA KUPANG

  
Drs. Marianus Kleden, M.Si

**PERNYATAAN ORISINALITAS**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Adelaida Susana Katu  
Nomor Regis : 411 17 077  
Program Studi : Ilmu Pemerintahan  
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas : Universitas Khatolik Widya Mandira Kupang

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul :

STUDI TENTANG IMPLEMENTASI PROSEDUR PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG, yang dibimbing oleh Bapak Drs. Rodriques Servatius, M.Si dan Ibu Veronika I.A Boro, S.IP

Adalah benar hasil karya saya sendiri dan belum dipublikasikan oleh siapapun sebelumnya, kecuali yang secara tertulis diacu dalam skripsi ini dan disebutkan dalam daftar pustaka. Apabila ditemukan bukti bahwa pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku di Universitas Khatolik Widya Mandiria Kupang.

Kupang, Mei 2020

Yang Membuat Pernyataan


Adelaida Susana Katu

411 17 077

## **MOTTO**

“Masa depan sungguh ada, dan harapanmu tidak  
akan hilang”

(Amsal 23 ; 18)

## **PERSEMBAHAN**

Seiring rasa syukur dan terima kasih yang mendalam, skripsi ini kupersembahkan kepada:

1. Kedua orang tuaku yang kukasihi dan kucintai, Bapak Yahya Suriady Katu dan Mama Melsy Katu Taneo yang telah melahirkan dan membesarkan saya dengan sepenuh hati memberikan kasih sayang dan pengorbanan yang begitu besar dalam hidup saya. Skripsi ini adalah persembahan sederhana dari saya atas jerih payah, sehingga mengantarkan saya menjadi seorang sarjana.
2. Kepada Saudara laki – lakiku tercinta, kakak Apriady Ebenhazer Katu yang dengan segala upaya memberikan dukungan baik moril maupun materi sehingga mampu menyelesaikan skripsi ini.
3. Yang kukenang selalu Almamaterku tercinta Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Khatolik Widya Mandira Kupang.

### **KATA PENGANTAR**

Puji Syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, penyertaan, bimbingan dan rahmatnya, sehingga penulit dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi yang berjudul “Studi Tentang Implementasi Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Kupang” Skripsi ini dibuat untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Ilmu Pemerintahan pada Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Khatolik Widya Mandira Kupang.

Penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Mereka senantiasa memberikan bantuan moril sejak awal hingga akhir penulisan

skripsi ini. Tentunya dalam menyelesaikan skripsi ini penulis mengalami berbagai tantangan, hambatan, dan kendala yang mana penulis sendiri harus tetap tegar melewati semuanya itu. Dan itu semua berkat petunjuk dan arahan dari pembimbing serta kerja sama dengan teman – teman yang selalu setia berdiri di samping saya dan memberikan dukungan material maupun moral, maka dengan rasa syukur yang mendalam, akhirnya skripsi ini dapat di selesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya.

Untuk itu dengan segala kerendahan dan ketulusan hati penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar – besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Khatolik Widya Mandira Kupang.
2. Dekan dan Wakil Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Khatolik Widya Mandira Kupang.
3. Ketua Program Studi Ilmu Pemerintahan dan Sekertaris Program Studi Ilmu Pemerintahan.
4. Bapak Drs. Rodriques Servatius, M.Si selaku pembimbing I dan Ibu Veronika Ina Assan Boro S.IP, M.Si selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam skripsi ini.
5. Bapak Apolonaris Gai S.IP, M.Si selaku penasehat akademik yang telah membimbing penulis dari awal semester hingga akhir semester perkuliahan.
6. Bapak Ibu Dosen pengajar pada Program Studi Ilmu Pemerintahan.
7. Kepala Tata Usaha Fisip Unika Widya Mandira bersama seluruh staf yang dengan setia memberikan pelayanan administrasi.
8. Pemerintah Kota Kupang, Kantor Pertanahan Kota kupang dan seluruh pegawai yang telah meluangkan waktu dan memberikan data yang dibutuhkan dalam skripsi ini.
9. Keluargaku tercinta: Kakak sepupu Elish Adelaida Kotte, Adelina Kotte, Apriany Thaiboko, serta seluruh keluarga Katu dan Taneo.
10. Sahabat – sahabat saya Gresty Rosa Rinny Nomleni, Firda Amelya, Claudia Putry Herimanto Palisu, serta teman – teman seperjuangan Program Studi Ilmu Pemerintahan angkatan 2017 yang selama ini bersama – sama dengan penulis dalam rangakaian perkuliahan maupun dalam berbagai moment kebersamaan.

Terlepas dari pada itu, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu penulis mengharapkan usul dan saran yang bersifat membangun demi hasil yang lebih baik lagi.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.4.1 Manfaat Peneliti Teoritis.....	8
1.4.2 Manfaat Penelitian Praktis.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1 Tinjauan Pustaka.....	9
2.2 Tinjauan Teoritis.....	12
2.2.1 Pengertian Implementasi.....	12
2.2.2 Teori-Teori Dan Model Implementasi Kebijakan.....	14
2.2.3 Tahapan Implementasi.....	23
2.3 Pengurusan Sertifikat Tanah.....	24
2.3.1 Kepatuhan Ketentuan Dalam Pengurusan Sertifikat Tanah.....	24
2.3.2 Pelaksanaan Rutinitas Fungsi Pengurusan Sertifikat Tanah.....	26

### 2.3.3 Kinerja Dan Dampak Yang Dikehendaki Dalam Pengurusan

Sertifikat Tanah.....	29
-----------------------	----

## **BAB III METODE PENELITIAN.....31**

3.1 Penentuan Metode Penelitian.....	31
--------------------------------------	----

3.2 Teknik Penentuan Informan.....	32
------------------------------------	----

3.3 Operasional Variabel .....	32
--------------------------------	----

3.4 Sumber Dan Jenis Data.....	35
--------------------------------	----

3.4.1 Jenis Data .....	35
------------------------	----

3.4.2 Sumber Data .....	35
-------------------------	----

3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	35
-----------------------------------	----

3.5.1 Wawancara .....	35
-----------------------	----

3.5.2 Studi kepustakaan .....	36
-------------------------------	----

3.5.3 Dokumentasi .....	36
-------------------------	----

## **BAB IV DESKRIPSI WILAYAH DAN OBYEK PENELITIAN..... 38**

### **4.1. Deskripsi Wilayah Penelitian..... 38**

4.1.1. Sejarah Kota Kupang.....	38
---------------------------------	----

4.1.2 Kondisi Geografis.....	41
------------------------------	----

4. 1. 3. Luas Tanah Kota Kupang.....	43
--------------------------------------	----

4. 1. 4. Kependudukan.....	45
----------------------------	----

### **4. 2. Gambaran Objek Penelitian..... 46**

4. 2. 1. 1. Sejarah Kantor Pertanahan Kota Kupang.....	46
--	----

4.2. 1. 1. Letak Kantor Pertanahan Kota Kupang.....	49
---	----

4. 2. 2. Visi Misi Kantor Pertanahan Kota Kupang.....	50
---	----

4. 2. 1. Visi Kantor Pertanahan Kota Kupang.....	50
--	----

4. 2. 2. Misi Kantor Pertanahan Kota Kupang.....	50
--	----

4. 2. 3. Kedudukan, Tugas, Wewenang.....	51
--	----

4. 2. 4. Regulasi Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah.....	65
---	----

4.2.5. Persyaratan Yang Harus Dilengkapi Pemohon Dalam Pendaftaran Kali.....	67	Pertama
---	----	---------

4. 2. 6. Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah.....	68
--	----

4.2.7. Waktu Proses Pengukuran Yang Terjadi Di Kantor Pertanahan Kota Kupang.....	72
<b>BAB VANALISIS HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>74</b>
5.1. Faktor Kepatuhan Pada Ketentuan Pengurusan Sertifikat Tanah.....	74
5. 1. 1. Aspek ketersediaan secara lengkap semua persyaratan.....	74
5. 1. 2. Aspek Program Kerja Badan Pertanahan Nasional.....	83
5. 2. Faktor Kinerja Dan Dampak Yang Dikehendaki Dalam Pengurusan Sertifikat Tanah.....	95
5. 2. 1. Agenda Kerja, yang dimaksud dengan aspek agenda kerja dalam penelitian.....	96
5. 2. 2. Pemohon diwajibkan untuk mengikuti alur/ standar operating procedur (SOP) pada saat megurus sertifikat tanah.....	105
<b>BAB VI PENUTUP.....</b>	<b>111</b>
6.1 KESIMPULAN.....	111
6. 2. SARAN.....	112

**DAFTAR TABEL**

Tabel 01. Lamanya pembuatan sertifikat tanah.....	6
Tabel 2. Lamanya pembuatan sertifikat tanah.....	72
Tabel 3. Perhitungan NJOP PBB.....	80
Tabel 4. Perhitungan BPHTB.....	80

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Wilayah Kota Kupang.....	45
Gambar bagan 4.2 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Kupang.....	55
Gambar 2 Sertifikat Tanah Tampak Depan.....	70
Gambar 3 Kegiatan Pendaftaran Sertifikat Tanah.....	82
Gambar 4 Hasil wawancara dengan salah satu pegawai loket.....	86
Gambar 5 SOP (Standar Operasional) yang berlaku di Kantor Pertanahan Kota Kupang.....	87
Gambar 6 Kegiatan PTSL sekaligus memberikan sosialisasi tentang penggunaan aplikasih sentuh tanahk.....	88
Gambar 7 Kegiatan Bimtek / Diklat yang pernah di ikuti oleh beberapa pegawai sebelum masa covid yang dilaksanakan di luar Kota Kupang.....	93
Gambar 8 Hasil wawancara dengan salah satu pemohon.....	99
Gambar 9 Pertemuan antara kedua bela pihak yang bersangkutan untuk melaksanakan mediasi.....	102
Gambar 10 Hasil wawancara dengan salah satu petugas bagian loket.....	108

### ABSTRAK

Skripsi ini berjudul : *Studi Tentang Implementasi Prosedur Pendaftaran Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Kupang*. Masalah pokok yang diteliti adalah Faktor – Faktor apakah yang mempengaruhi proses penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Kupang ?

Konsep yang digunakan untuk membedah masalah di atas adalah teori dan model implementasi kebijakan, serta kinerja dan dampak dalam pengurusan sertifikat tanah.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Penentuan informan penelitian menggunakan *Purposive Sampling* atau bisa juga disebut dengan *judgmental sampling*. Sumber data yang diperoleh berupa data primer dan sekunder. Dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara, studi kepustakaan dan dokumentasi. Teknik analisis data berupa deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor kepatuhan pada ketentuan pengurusan sertifikat tanah berupa kurang lengkapnya kelengkapan berkas pada saat pemohon melakukan pendaftaran. Kantor Pertanahan Kota Kupang saat ini mengeluarkan sebuah aplikasi dengan harapan dapat mempermudah masyarakat dalam mengecek berkas yang dilengkapi di Kantor Pertanahan Kota Kupang apakah sudah sampai pada tahap awal atau akhir, dapat mengecek persyaratan yang harus dipenuhi pada saat pendaftaran sertifikat. Tapi tidak semua masyarakat mengetahui informasi dan cara penggunaan aplikasi tersebut. Para pegawai diberikan bimtek / diklat dari kantor pusat demi menghasilkan sebuah pelayanan yang baik kepada masyarakat tapi belum seluruh pegawai yang diikuti sertakan dalam kegiatan tersebut karena faktor waktu dan dana.

Faktor kinerja dan dampak yang dikehendaki dalam pengurusan sertifikat tanah terletak pada saat tetangga batas dan para saksi atau yang bersangkutan tidak hadir, pilar yang belum ditanam oleh pemohon, cuaca yang kurang mendukung. Ada juga kegiatan mediasi yang dilakukan oleh pihak kantor sebagai sarana untuk menyelesaikan konflik atau perkara tanah, namun kegiatan mediasi masing sering terhambat karena ketidakhadiran dari yang digugat dan para saksi, hal ini terjadi karena kurangnya komunikasi dalam mengatur jadwal pertemuan. Kendala dalam alur pendaftaran adalah pemohon diwajibkan membayar biaya BPHTB, namun sering terjadi lambatnya proses pembayaran BPHTB dikarenakan membutuhkan biaya yang cukup mahal, tambahan pula pada saat masa SK (Surat Keputusan) sudah jatuh tempo dan BPHTB belum dibayar maka pemohon harus kembali mengurus masa aktif SK agar proses pembuatan sertifikat dapat berlanjut.

Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan bahwa factor kurang-lengkapan berkas dan factor kinerja badan pertanahan menyebabkan belum maksimalnya pelayanan sertifikat tanah di Kota Kupang.

Adapun saran yang dapat diberikan adalah perlu sosialisasi yang intens tentang berbagai berkas yang diperlukan dalam pengurusan sertifikat tanah. Selain itu perlu diatur *time schedule* yang jelas dan terukur dalam pengukuran dan sidang tanah.

Kata Kunci : **Implementasi, Prosedur, Sertifikat Tanah**