

SKRIPSI

**ANALISIS PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DALAM PELAKSANAAN SERTIFIKASI TANAH
DI KABUPATEN KULON PROGO TAHUN 2005**

***ANALYSIS OF THE NATIONAL LAND AGENCY'S ROLES IN THE
IMPLEMENTATION OF LAND CERTIFICATION IN KULON PROGO 2005***



Disusun oleh:

Nama : Dhuha Dwi Sayekti Ariyani

NIM : 20020520139

**JURUSAN ILMU PEMERINTAHAN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

**ANALISIS PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DALAM PELAKSANAAN SERTIFIKASI TANAH
DI KABUPATEN KULON PROGO TAHUN 2005**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat-syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Ilmu Politik Jurusan Ilmu Pemerintahan
Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Di susun oleh:

Nama : Dhulha Dwi Sayekti Ariyani

NIM : 20020520139

JURUSAN ILMU PEMERINTAHAN

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

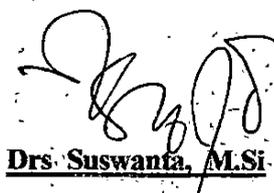
SKRIPSI

Telah dipertahankan dan disahkan di depan Tim Penguji
Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Hari/Tanggal : Selasa, 7 Febuari 2006
Tempat : Ruang Referensi Ilmu Pemerintahan
Lt. 1 Gd. Ki Hadi Baguskusuma

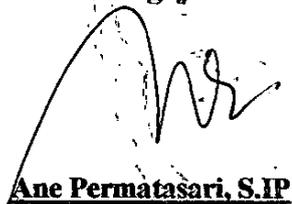
SUSUNAN TIM PENGUJI

KETUA



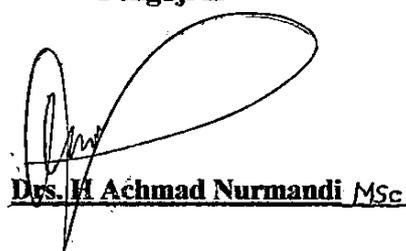
Drs. Suswanta, M.Si.

Penguji I



Ane Permatasari, S.IP

Penguji II



Drs. H Achmad Nurmandi MSc

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu
persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana (S-I)

Tanggal



Drs. Suswanta, M.Si.
Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya buat ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada suatu Perguruan Tinggi manapun. Sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat orang lain yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan dicantumkan dalam daftar pustaka. Selanjutnya apabila dikemudian hari terbukti terdapat duplikasi dan ada pihak lain yang merasa dirugikan dan menuntut, maka saya akan bertanggung jawab dan menerima segala konsekuensi yang menyertainya.

Yogyakarta, Januari 2006

Yang Membuat Pernyataan

Dhuha Dwi Sayekti Ariyani

(Kj Hajar Dewantara)

yang baik”

“Setiap tempat adalah sekolah dan setiap pengalaman adalah guru

membahagikan adalah Kecerdasan” (Dhika Dwi SA)

menyediakan adalah Kebodohan dan sesuatu yang paling

“ Sesuatu yang berharga adalah Akal Pikiran, sesuatu yang paling

kejayaan... ” (AL Mujaadilah (58) ayat 11)

beberapa derajat. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu

diantar kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan

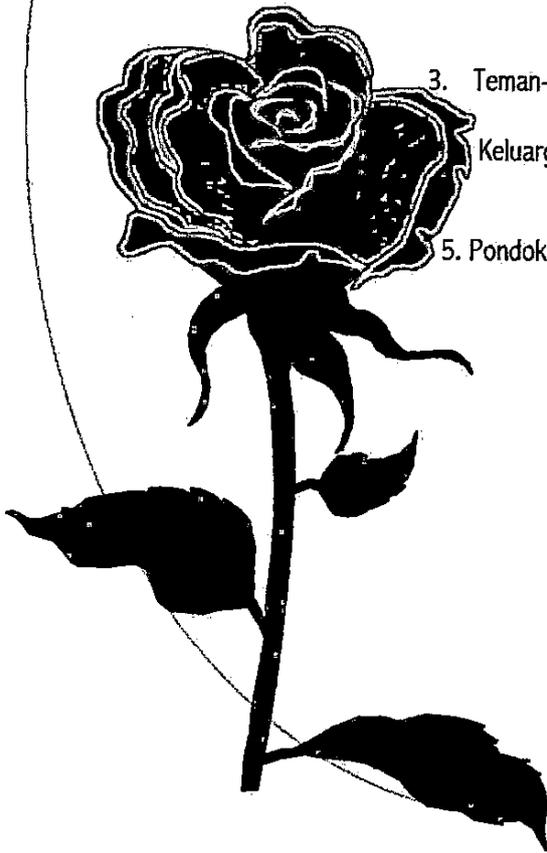
... niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman

MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Bapak Ibuku Sunardi BSc dan Dra. Nur Hayati, MA
2. Saudara-saudaraku Ika Nurul Kholida S.Pt,
Dhuha Dwi Nurnani Asmawati,
Kwarteri Lukista Aziz
3. Teman-teman dan Sahabat-sahabatku
Keluarga Besar Bani Syamsuddin dan
Bani Tirtowiyono
5. Pondok Pesantren Nyai Ahmad Dahlan
6. Almamaterku.....





1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kesehatan, taufiq, dan hidayahnya sehingga penulisan Skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, Walaupun penulis rasa masih banyak sekali kekurangannya.

Tak lupa Sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW, keluarga, sahabat dan orang-orang yang sabar dalam mengikuti petunjuk dan perjuangannya, hingga dengan mengikuti langkah-langkah merekalah kita akan sampai kepada kemuliaan dan keselamatan di dunia dan akhirat. Amin.

Dalam hal ini penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah bersedia membantu proses penyelesaian skripsi ini. Tanpa bantuan dari berbagai pihak, tentunya skripsi ini tidak mungkin tersusun dengan baik. Karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik (ISIPOL), Bambang Eka Cahya, S.IP yang telah memberikan kesempatan dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan kuliah.
2. Ketua Jurusan sekaligus Dosen Pembimbing, Drs Suswanta, M.Si yang telah memberikan izin dan bantuan bimbingan penulisan skripsi yang telah sabar dan penuh ketelitian memberikan koreksi, saran-saran dan perbaikan selama penulisan skripsi.

3. Para Dosen UMY, khususnya Fakultas ISIPOL Jurusan Ilmu Pemerintahan, yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
4. Para Dosen dan Pengurus Pondok Pesantren Nyai Ahmad Dahlan yang telah banyak memberikan ilmu agama kepada saya
5. Segenap staff Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.
6. Orang tua tercinta, Sunardi, BSc dan Dra. Nur Hayati, MA yang telah memberikan dorongan baik spirituil maupun materiil, motivasi agar cepat selesai, pendampingannya juga doa-doanya setiap hari.
7. Saudara-saudaraku tersayang, Mbak Ika (mudah-mudahan cepet dapat kerjaan, yang Istiqomah ya....), saudara kembarku Atik (ayo berjuang selesain skripsinya biar cepet wisuda!), juga adikku paling ganteng sendiri Aziz (Ayoo kejar cita-citanya, jangan lupa sholat dan berdoa!)
8. Temen-temen satu Pondok Angkatan IV, Shiro, Mama Erna, Ulil, Wibi, Dayah, Shincan, Om Ises, Biah, Elmo, Tante Wati, Pedro, Vita, Ratna, aku kangen kalian semua. Ayo kapan kita Reunian lagi?
9. Keluarga Ibu Syafiah dan Ibu Isminati, yang telah membantu, mendampingi saya ketika sedang KKN plus Magang.
10. Sahabat-sahabat dekatku, Nur, Darti, Tembayat, Bowo, Wahyu, Maskur, Arya, Zugi', aku sayang kalian semua.
11. Teman-teman satu angkatan IP 2002.
12. Almamaterku, UMY

DAFTAR ISI

SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR BAGAN	xii
DAFTAR PETA.....	xiii
SINOPSIS	xiv
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
D. Kerangka Dasar Teori.....	9
1. Peran	10
2. Badan Pertanahan Nasional.....	12
3. Pendaftaran Tanah	14
4. Sertifikat Tanah.....	15
5. Hukum Agraria.....	17

4. Pemerintah Daerah.....	18
E. Definisi Konseptual.....	19
F. Definisi Operasional.....	21
G. Metode Penelitian.....	22
1. Jenis Penelitian.....	22
2. Lokasi Penelitian.....	23
3. Unit Analisis Data.....	23
4. Sumber Data.....	24
5. Teknik Pengumpulan Data.....	24
BAB II : DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN	
A. Gambaran Umum Daerah.....	26
B. Sejarah Terbentuknya Kantor BPN Kabupaten Kulon Progo	38
C. Landasan Hukum Dan Maksud Diadakannya Pendaftaran Tanah untuk Mendapatkan Sertifikat di Kantor BPN Kabupaten Kulon progo.....	41
D. Fungsi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo	43
E. Struktur Organisasi dan Tata Kerja Kantor BPN Kabupaten Kulon Progo.....	43
BAB III : PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PELAKSANAAN SERTIFIKASI TANAH.....	50
A. Peran badan Pertanahan Nasional Bagian Pengukuran dan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kulon Progo	50

B. Prosedur dan Proses Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo.....	56
1. Syarat-syarat Pendaftaran Tanah	56
2. Prosedur-prosedur Pendaftaran Tanah	57
C. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Pelaksanaan Sertifikasi Tanah di Kabupaten Kulon Progo.....	62
1. Proses Pelaksanaan Sertifikasi Tanah di Kabupaten Kulon Progo.....	62
2. Peralatan dan Perlengkapan Pengukuran	72
3. Kendala Yang Dihadapi Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam Pelaksanaan Sertifikasi Tanah	78
BAB IV : PENUTUP.....	80
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA	82

DAFTAR TABEL

- Tabel 1.1 : Tingkat Kepadatan Penduduk Kabupaten Kulon Progo Tahun 2005.
- Tabel 1.2 : Produksi Sertifikat Hak Atas Tanah Tahun 2005
- Tabel 1.3 : Tanah Bersertifikat Seluruhnya.
- Tabel 2.1 : Luas Wilayah Per Kecamatan di Kabupaten Kulon Progo Tahun 2004
- Tabel 2.2 : Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Kulon Progo.
- Tabel 2.3 : Jumlah Penduduk Kabupaten Kulon Progo Hasil Registrasi Tahun 2001 – 2004
- Tabel 2.4 : Data Mutasi Penduduk Kabupaten Kulon progo Hasil Registrasi Tahun 2001 – 2004
- Tabel 2.5 : Kantor Pemerintahan Kabupaten Kulon Progo.
- Tabel 3.1 : Jumlah Permohonan Sertifikat Tahun 2005
- Tabel 3.2 : Daftar Peralatan Pengukuran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo.
- Tabel 3.3 : Tarif Atas Jenis Denda Negara Bukan Pajak

DAFTAR BAGAN

- Bagan 2.1 : Struktur Organisasi Kantor Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Kulon Progo.
- Bagan 3.1 : Bagan Alur Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan Tanah
- Bagan 3.2 : Bagan Alir dan Jadwal Waktu Penyelesaian Sertifikat

DAFTAR PETA

- Lampiran 1 : Peta Wilayah Kabupaten Kulon Progo
- Lampiran 2 : Peta Lokasi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten
Kulon Progo
- Lampiran 3 : Daftar Wawancara

Sinopsis

Banyaknya permasalahan tentang tanah yang sering terjadi di masyarakat sangat perlu diperhatikan apalagi jika tanah tersebut belum mempunyai surat tanah. Karena sangat pentingnya sertifikat tanah tersebut untuk jaminan kepastian hukum. Dengan pentingnya sertifikat tanah untuk keamanan pemilikan sebidang tanah tersebut sangat mendorong masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo. Akan tetapi masyarakat di Kabupaten Kulon Progo sendiri belum menyadarinya. Hal ini dapat dilihat dengan kurang lebih 50% masyarakat di Kulon Progo yang belum mensertifikatkan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo. Oleh karena itu dalam penulisan skripsi ini, penulis ingin melihat Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan sertifikasi tanah di Kabupaten Kulon Progo tahun 2005.

Untuk memudahkan dalam penulisan ini maka penulis menggunakan metode penelitian dengan analisis deskriptif. Sedangkan teknik pengumpulan datanya yaitu dengan dokumentasi dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo dan dengan wawancara. Untuk wawancara ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo, pegawai / staf bagian pengukuran dan pendaftaran tanah dan juga kepada beberapa pemohon sertifikat tanah.

Dari penelitian yang dilakukan, menghasilkan fakta-fakta sebagai berikut. Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo mempunyai peran sebatas pada mengidentifikasi data yaitu pengumpulan, pengolahan, pembukuan data, penyajian dan pemeliharaan tanda bukti (sertifikat). Mengenai proses dan prosedur yang dilakukan oleh masyarakat sebagai pemohon, sudah sesuai dengan yang diterapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo. Begitu juga dengan syarat-syarat pada waktu pendaftarannya yang harus dilengkapi. Sedangkan waktu yang telah ditetapkan tidak sesuai dengan praktek yang ada di lapangan. Untuk waktu penerbitan sertifikat tanah yang seharusnya keluar selama kurang lebih 5 (lima) bulan dari jadwal pengukuran, tetapi pada kenyataannya, sertifikat tersebut dapat dipegang oleh pemilik tanah itu selama kurang lebih setengah tahun.

Oleh karena itu penulis mengambil kesimpulan bahwa peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo belum optimal dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, baik untuk masalah pendaftaran tanah, pengukuran tanah, dan juga mengenai penerbitan sertifikat tanah. Dengan beberapa kejadian di atas penulis mengharapkan agar Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo untuk lebih memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat terutama dalam hal pengukuran tanah dan penerbitan sertifikat. Karena begitu pentingnya sertifikat tanah untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan kedepannya.