

**IMPLEMENTASI ASAS KETEPATAN WAKTU DALAM PELAYANAN
PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA YOGYAKARTA**

Skripsi



Disusun Oleh:

Fitri Yani

NIM. 20200610210

Fakultas Hukum

Program Studi Hukum

Rumpun Hukum Administrasi Negara

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

2024

**IMPLEMENTASI ASAS KETEPATAN WAKTU DALAM PELAYANAN
PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA YOGYAKARTA**

Skripsi



UMY
UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

Disusun Oleh:

Fitri Yani

NIM. 20200610210

Fakultas Hukum

Program Studi Hukum

Rumpun Hukum Administrasi Negara

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

2024

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Fitri Yani

NIM : 20200610210

Judul Skripsi : **IMPLEMENTASI ASAS KETEPATAN WAKTU DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 01 Februari 2024



Fitri Yani
NIM. 20200610210

HALAMAN MOTTO

“Tidak ada pemberian orang tua yang paling berharga kepada anaknya daripada pendidikan akhlak mulia”

(HR. Bukhari)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah rabbal'alamin

Dengan mengucap rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, ku persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai:

1. Saya panjatkan rasa syukur atas kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas rahmat, petunjuk, dan karunia-Nya yang telah mempermudah saya dalam menyelesaikan setiap tantangan dan menemukan solusi untuk setiap kesulitan, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Dan tidak lupa sholawat serta salam semoga terlimpahkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW.
2. Kepada kedua orang tua saya yakni Bapak Hayadi dan Ibu Toyani, saya ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak dan Ibu atas dukungan finansial, moral dan emosional yang tiada henti dalam perjalanan saya menyelesaikan skripsi ini. Pencapaian ini tidak mungkin terwujud tanpa dukungan dan doa dari kalian. Meski sering kali saya merasa lelah atau ragu, namun dengan doa Bapak dan Ibu saya merasa diberi kekuatan untuk terus melangkah. Kalian adalah contoh sempurna dari kerja keras dan cinta tanpa batas. Skripsi ini bukan hanya milik saya, tetapi juga milik kalian yang telah meletakkan landasan kokoh bagi hidup saya. Doa dan cinta saya selalu menyertai kalian, saya sangat menyayangi kalian.
3. Kepada saudara-saudara saya yang sangat saya sayangi yakni Sumarna, Jurniansyah, Nurjalan, Sumiati, dan Neni, saya mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada kalian atas dukungan yang selalu kalian berikan selama ini. Kita memang tidak seperti orang-orang diluar sana yang selalu rukun dan menunjukkan kasih sayangnya satu sama lain, tapi dari sikap kalian saya dapat merasakan bahwa kalian sangat menyayangi saya dan selalu mendukung apapun yang saya pilih.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “**IMPLEMENTASI ASAS KETEPATAN WAKTU DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA**”. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Gunawan Budiyo, M.P. IPM., ASEAN.Eng., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan fasilitas dan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di lembaga pendidikan yang dipimpinnya.
2. Prof. Iwan Satriawan, S.H., MCL., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Fakultas Hukum.
3. Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D., selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memfasilitasi dan mengarahkan penulis mengenai prosedur dan apa saja yang harus penulis lakukan selama penelitian ini.
4. Dr. Beni Hidayat, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu, ilmu dan bimbingan, serta mengarahkan penulis selama

penelitian berlangsung, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

5. Kepada Bapak dan Ibu Dosen beserta seluruh Staff dan Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah mengajarkan ilmu-ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
6. Kepada Bapak dan Ibu Petugas Kebersihan yang telah membersihkan ruangan kelas dan sekitarnya, sehingga selama penulis menuntut ilmu di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta merasa nyaman ketika belajar.
7. Kepada Dwi Megawati selaku sahabat sedari SMA hingga sekarang, Penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas dukungan dan semangat yang selalu Uwi berikan selama ini. Terimakasih selalu menyiapkan telinga dan menjadi pendengar yang baik, mau mendengarkan semua keluh kesah Penulis.
8. Sulastri, Amanda Dina, Omega KIGS, Sri Ratu, Ahmad Farhan Rahmatullah, Abdul Cholik Toumahu, Nadia Oktaviani dan rekan-rekan seperjuangan dari Fakultas Hukum angkatan 2020 yang telah mendorong serta memberi semangat kepada penulis untuk menyelesaikan penelitian ini.
9. Vebi Fabrianti dan Nadia selaku teman di Kos Putri Pondok Indah 1 yang telah memberikan semangat kepada penulis selama penelitian berlangsung.

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 01 Februari 2024



Fitri Yani
NIM 20200610210

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR SINGKATAN.....	xi
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Pelayanan Publik.....	7
1. Pengertian Pelayanan Publik.....	7
2. Jenis-Jenis Pelayanan Publik.....	11
3. Asas-Asas Pelayanan Publik.....	12
4. Standar Pelayanan Publik.....	13
5. Penyelenggaraan Pelayanan Publik.....	18
6. Kualitas Pelayanan Publik.....	22
7. Asas Ketepatan Waktu	25
B. Pelayanan Pendaftaran Tanah	27
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	27
2. Asas Pendaftaran Tanah	29
3. Tujuan Pendaftaran Tanah	30
4. Obyek Pendaftaran Tanah	31
5. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	33
BAB III METODE PENELITIAN	42
A. Jenis Penelitian.....	42
B. Data Penelitian	42
C. Teknik Pengumpulan Data.....	44
D. Responden.....	45
E. Teknik Pengambilan Sampel	45
F. Lokasi Penelitian.....	46

G. Analisis Data	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	47
A. Implementasi Asas Ketepatan Waktu dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta	47
B. Faktor-faktor yang menghambat asas ketepatan waktu dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.....	67
BAB V PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	75
LAMPIRAN.....	79



DAFTAR SINGKATAN

BPKB	: Buku Pemilik Kendaraan Bermotor
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
BSN	: Badan Standardisasi Nasional
DIY	: Daerah Istimewa Yogyakarta
DKK	: Dan Kawan-Kawan
HLM	: Halaman
IMB	: Ijin Mendirikan Bangunan
KKP	: Komputerisasi Kantor Pertanahan
KTP	: Kartu Tanda Pendudukan
RI	: Republik Indonesia
SDM	: Sumber Daya Manusia
SIM	: Surat Ijin Mengemudi
SOP	: Standar Operasional Prosedur
SPM	: Standar Pelayanan Minimal
STNK	: Surat Tanda Kendaraan Bermotor