

**PERANAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM
PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN
PERATURAN KEPALA BPN NO. 1 TAHUN 2010 TENTANG STANDAR
PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN**

SKRIPSI



Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan untuk Memperoleh Gelar Sarjana pada
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disusun oleh :

Nama : Cindy Ariestya

NIM : 20120610184

Bagian : Hukum Administrasi Negara

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2016

PERNYATAAN

Dengan ini saya,

Nama : Cindy Ariestya

NIM : 2012 061 0184

Menyatakan bahwa skripsi ini dengan judul: **“PERANAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN PERATURAN KEPALA BPN NO. 1 TAHUN 2010 TENTANG STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN”** tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka,. Apabila ternyata dalam skripsi ini diketahui terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain maka saya bersedia karya tersebut dibatalkan.

Yogyakarta, 20 April 2016

Yang menyatakan



Cindy Ariestya

MOTTO

“Kita boleh menyerah kapanpun, tapi jangan sekarang”

(Moh.Satria Mangkubumi)

“Lebih baik mencoba namun gagal, dari pada tidak sama sekali lalu menyessal”

(Cindy Ariesty)

“Hiduplah seperti pohon kayu yang lebat buahnya, hidup ditepi jalan dan dilempari orang dengan batu, namun dibalas dengan buah”

(Abu Bakar Sibli)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan segala kemudahan dalam proses pengerjaan penulisan skripsi ini hingga selsesai.

Terimakasih untuk kedua orannng tua ku yang selalu memberikan semangat, kasih sayang serta dukungan moril maupun materil hingga saat ini.

Terimakasih untuk abangku dan kakak iparku yang mengajarkan ku untuk selalu berusaha dan pantang menyerah agar tercapai segala tujuan dan cita-citaku.

Dan terimakasih untuk adekku yang tersayang, yang selalu jadi teman berantam tapi selalu buat kangen.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, karunia, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PERANAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN PERATURAN KEPALA BPN NO. 1 TAHUN 2010 TENTANG STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN”** dengan baik dan lancar.

Penulisan skripsi yang sederhana dan jauh dari sempurna ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program strata satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Penulisan skripsi ini tidak mungkin terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua Orangtuaku Yestri Nedi, S.E dan Hj. Mahrani Nasution atas Do'a, bimbingan, nasehat, serta dukungan moril dan materil yang tak henti-hentinya diberikan kepada penulis hingga dapat menyelesaikan studi S1.
2. Abangku Aulia Randy, S.T., kakakku Dwirizky Nureza Furqoni, A.md., dan adikku Triyana Salsabila. Serta seluruh keluarga besarku di Medan. Terima Kasih atas semangat, dorongan dan perhatian yang kalian berikan selama ini.

3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Bpk. Dr. Trisno Raharjo, S.H.,M.Hum. serta seluruh Dosen-Dosen dan Karyawan FH UMY yang telah memberikan ilmu, arahan, dan pelayanan kepada penulis selama menyelesaikan studi.
4. Dosen Pembimbing skripsi, Bpk Sunarno, S.H, M.Hum. dan Bpk. Nasrullah, S.H.,S.Ag.,MCL. yang dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan dan masukan kepada penulis selama proses penyelesaian skripsi ini.
5. Kantor Pertanahan Kota Medan, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Ibu Inneke Tania Arsyad, S.H.,M.Kn dan masyarakat Kota Medan yang telah bekerjasama demi kelancaran penulisan hukum ini.
6. Seluruh teman-temanku di FH UMY angkatan 2012, teman-teman seperjuanganku di Himpunan Mahasiswa Islam Komisariat Avicenna dan Tunas Bangsa, teman-teman kost putri princess, dan teman-teman The Best Muslimah Model 2015.
7. Moh.Satria Mangkubumi, Terimakasih atas kebersamaannya selama saya kuliah di Yogyakarta.
8. Serta Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan dukungan, bantuan, kemudahan, dan semangat dalam proses penyelesaian skripsi ini.

Demikian penulis sampaikan, harapan penulis adalah agar apa yang penulis teliti ini bisa bermanfaat secara nyata, meskipun penulis sadari masih banyak kekurangan-kekurangan yang nampak terlihat dalam skripsi ini, maka dari

itu penulis menyampaikan permohonan maaf kepada semua pihak atas keterbatasan ini, sekian dan terima kasih.

Yogyakarta, April 2016

Cindy Ariestya

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Pengertian Peranan	9
B. Badan Pertanahan Nasional	10
C. Pendaftaran Tanah	13
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	13
2. Azas-azas Pendaftaran Tanah di Indonesia	16
3. Tujuan Pendaftaran Tanah di Indonesia	19
4. Objek Pendaftaran Tanah	22
a. Sistem Pendaftaran Tanah	22
5. Tinjauan Umum tentang Pengaturan Kegiatan Pendaftaran Tanah	24
D. Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan	25
1. Standar Pelayanan	26

BAB III	METODE PENELITIAN	29
	A. Jenis Penelitian	29
	B. Lokasi Penelitian	30
	C. Populasi dan Sampel	30
	D. Narasumber	30
	E. Responden	31
	F. Data Penelitian	31
	G. Teknik Pengumpulan Data	32
	H. Teknik Analisis Data	33
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
	A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Medan	34
	1. Deskripsi Kota Medan	34
	2. Kantor Pertanahan Kota Medan	34
	a. Struktur Organisasi dan Tugas Kantor Pertanahan Kota Medan	38
	b. Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Medan	42
	B. Peranan Kantor Pertanahan Kota Medan dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali	45
	1. Alur Melakukan Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kota Medan	45
	2. Penerapan Standar Pelayanan dan pengaturan tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan terkait Pelayanan pendaftaran tanah pertama kali	49
	a. Kelompok dan Jenis Pelayanan	51
	b. Persyaratan	51
	c. Biaya	52
	d. Waktu	54
	e. Prosedur	55
	f. Pelaporan	57
	3. Penilaian Masyarakat Terkait Pelaksanaan Standar Pelayanan dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kota Medan	58
	4. Peran Kantor Pertanahan Kota Medan dalam Pelayanan pendaftaran tanah pertama kali	61
	C. Hambatan yang Terjadi dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kota Medan	68
	1. Lembaga	68
	2. Masyarakat	70

BAB V	PENUTUP	74
	A. Kesimpulan	74
	B. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

2.1 Identifikasi pegawai Kantor Pertanahan Kota Medan Berdasarkan tingkat pendidikan	44
2.2 Identifikasi pegawai Kantor Pertanahan Kota Medan Berdasarkan golongannya	45
4.1 Jumlah sertifikat pendaftaran tanah pertama kali yang masuk dan jumlah sertifikat yang keluar pada tahun 2015	63
4.2 Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak	65
4.3 Pemberian Hak	66
4.4 Wakaf Dari Tanah Belum Bersertifikasi	67
4.5 Wakaf Dari Tanah Negara	67
4.6 Program Nasional (Prona)	67