TUGAS AKHIR

ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGIS EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH UNTUK MEMPEROLEH SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN ATAS TANAH

(Studi di Desa Kebonagung dan ATR/BPN Kabupaten Malang)

Disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar kesarjanaan
dalam bidang ilmu hukum

Oleh:
FEBRIANTI EKA WARDINI
NIM: 202010110311502

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

FAKULTAS HUKUM

2024

LEMBARAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGIS EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH UNTUK MEMPEROLEH SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN ATAS TANAH (STUDI DI DESA KEBONAGUNG DAN ATR/BPN KABUPATEN MALANG)

Diajukan Oleh:

FEBRIANTI EKA WARDINI
202010110311502

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 24 Februari 2024

Pembimbing Utama,

Komariah SH.,M.Si.,M.Hum

Pembimbing Pendamping,

Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H

Dekan,

Prof. Dr. Tongat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,

Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

FEBRIANTI EKA WARDINI

202010110311502

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 24 Februari 2024

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua	:	Komariah SH.,M.Si.,M.Hum
Sekretaris	:	Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H
Penguji I	:	Isdian Anggraeny, SH., MKn
Penguji II	:	Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH

SURAT PERNYATAAN

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : FEBRIANTI EKA WARDINI

NIM : 202010110311502

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGIS EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH UNTUK MEMPEROLEH SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN ATAS TANAH
(STUDI DI DESA KEBONAGUNG DAN ATR/BPN KABUPATEN MALANG)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 01 Maret 2024

METERAI TEMPEL

Eka Wardini

UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO

Ungkapan Pribadi :

Tidak Ada Rasa Yang Paling Menenangkan
Kecuali Rasa Syukur Terhadap Karunia Ilahi
Tidak Ada Hadiah Yang Termulia
Kecuali Hadiah Berupa Cinta Kasih Orang Tua

Motto :

Impian Besar
Membutuhkan Langkah Kecil yang Gigih
Teruslah Berani dan Semangat
Untuk Meraih Kesuksesan di Masa Depan

ABSTRAKSI

Nama : **Febrianti Eka Wardini**

Nim : **202010110311502**

Judul : **Analisis Yuridis Sosiologis Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Memperoleh Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah (Studi Kasus di Desa Kebonagung dan ATR/BPN Kabupaten Malang)**

Pembimbing : **Hj. Komariah, S.H., M.Si., M.Hum.**
Yohana Puspitasari Wardoyo, S.H., M.H.

Pertanahan merupakan aspek dari sektor tanah yang mengalami dampak dari perkembangan zaman, terlihat dari dampak positif yang dialami masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran hak atas tanah. Sebagaimana telah diatur oleh Undang-Undang untuk melegalitaskan tanah melalui pendaftaran tanah secara sporadik ataupun sistematis. Maka, kegiatan pendaftaran tanah ini berjalan dengan efektif karena dinilai masyarakat memiliki manfaat yang begitu baik bagi mereka. Penyusunan penelitian ini menggunakan metode penelitian dengan motode pendekatan yuridis empiris atau penelitian sosiologis. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui cara pengamatan atau observasi lapangan serta wawancara langsung terhadap responden dan informasi-informasi terkait masalah yang sedang diteliti. Data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan deskriptif kualitatif agar mudah dipahami. Lokasi penelitian ini berada di Desa Kebonagung dan Kantor ATR/BPN Kabupaten Malang. Berdasarkan hasil penelitian pelaksanakan kegiatan pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat tanah di Desa Kebonagung sudah berjalan efektif sebagaimana telah diukur menggunakan teori efektivitas hukum. Adapun faktor pendukung efektivitas pendaftaran tanah yaitu dari penegak hukum itu sendiri dan fasilitas serta sarana yang cukup memadai. Sedangkan faktor penghambat efektivitas pendaftaran hak atas tanah di Desa kebonagung yaitu terdapat Masyarakat yang berada diluar kota, Masyarakat lanjut usia yang perlu dibantu Perangkat Desa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, lalu kurangnya sumberdaya manusia yang mengurus pendaftaran tanah dikantor pertanahan maupun Perangkat Desa yang membantu.

Kata Kunci: **Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Evektifitas Hukum**

ABSTRACT

Name	**:**	***Febrianti Eka Wardini***
Nim	**:**	***202010110311502***
Title	**:**	***Sociological Juridical Analysis Of The Effectiveness Of Land Rights Registration To Obtain Land Certificates As Proof Of Land Ownership (case Studi in Kebonagung Village and ATR/BPN Malang Regency)***
Adviser	**:**	***Hj. Komariah, S.H., M.Si., M.Hum.*** ***Yohana Puspitasari Wardoyo, S.H., M.H.***

Land is an aspect of the land sector that has experienced the impact of the times. It can be seen from the positive impact experienced by the community in the implementation of land rights registration activities. As stipulated by the law to legalize land through sporadic or systematic land registration. So, this land registration activity runs effectively because it is considered that the community has such good benefits for them. The preparation of this research uses research methods with the method of empirical research. Data collection techniques are carried out through observation or field observation as well as direct interviews with respondents and information related to the problem being studied. The data obtained is then analyzed using qualitative descriptives to make it easy to understand. The location of this research is in Kebonagung Village and the ATR/BPN Office of Malang Regency Based on the results of research, the implementation of land rights registration activities to obtain land certificates in Kebonagung Village has been running effectively as measured using the theory of legal effectiveness. The supporting factors for the effectiveness of land registration are from law enforcement itself and adequante facilities and fasilities. Meanwhile, the inhibiting factors for the effectiveness of land rights registration in Kebonagung Village are people who are outside the city, elderly people who need to be assisted by Village Officials in implementing land registration, then the lack of human resources who take care of land registration at the land office and Village Apparatus who help.

Keywords: ***Land Rights, Land Registration, Legal Effectiveness***

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr, Wb.

Dengan mengucap puji Syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan hidayah-nya, dan sholawatnya serta salam kepada junjungan Nabi besar kita Muhammad SAW. Sehingga penulis di beri kelancaran berfikir dan kondisi Kesehatan yang baik di dalam menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul **"Analisis Yuridis Sosiologis Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Memperoleh Sertifikat Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah (Studi di Desa Kebonagung dan ATR/BPN Kabupaten Malang)"**. Penulisan Tugas Akhir ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Penulis menyadari dalam penulisan Tugas Akhir ini tidak lepas dari keterbatasan waktu, pengetahuan serta aspek kualitas dan kuantitas dari materi penelitian yang disajikan, dalam artian banyak kekurangan dan kelemahannya jauh dari kata sempurna. Namun begitu penulis telah berusaha untuk mencurahkan segenap kemampuan yang ada, sehingga penulis membutuhkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk menyempurnakan skripsi ini. Berkat bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Tongat, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang beserta jajarannya.
2. Bapak Mohammad Isrok, S.H., CN., M.H selaku wali penulis yang telah memberikan arahan kepada penulis selama masa perkuliahan.
3. Ibu Komariah, S.H., M.H., M.Si., M.Hum selaku Dosen pembimbing I penulis, terimakasih atas ilmu dan telah meluangkan waktu untuk melakukan bimbingan

serta kritik dan saran yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini.

4. Ibu Yohana Puspitasari Wardoyo, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing II penulis, yang telah meluangkan waktu, memberikan ilmu serta memberikan kritik dan saran selama proses bimbingan hingga penulis menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak/ Ibu Dosen serta staff karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, yang telah memberikan bekal berupa ilmu pengetahuan kepada kami selama di bangku kuliah.
6. Kedua orang tua yang paling berjasa dalam hidup saya, Ibu Maimunah dan Bapak Mawardi. Terima kasih atas kepercayaan yang telah diberikan kepada saya selama merantau, yang senantiasa selalu sabar menunggu kelulusan anaknya dan tidak henti memberikan doa serta semangat untuk menyelesaikan skripsi ini, semoga Allah SWT selalu menjaga kalian dalam kebaikan dan kemudahan.
7. Kepada cinta kasih saudara-saudara saya, Muhammad Raihan Noorendra dan Sultan Akbar Nur Ramadhan, telah memberikan dukungan dan semangat yang luar biasa untuk menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak Teguh santosa selaku Kepala Desa Kebonagung dan Bapak priyo selaku masyarakat Desa Kebonagung yang telah mengijinkan serta memberikan waktu untuk penulis melakukan wawancara,
9. Bapak Ari Setiantoro selaku pegawai ATR/BPN Kabupaten Malang bagian Loket Pelayanan Permohonan yang telah mengijinkan penulis untuk melakukan wawancara serta memberikan penulis arahan selama melakukan penelitian.
10. Sahabat terbaik saya, Dwi Setianingrum, Siti Sarah Farhattain, Hesty Rismauli Tampubolon, Rahmalia Pawestri, Herlena Fatikasari, Nuraini, Muhammad Bilal Akbari, dan Salsabila yang selalu membantu dan menemani penulis dikondisi apapun.
11. Teman-teman Tim Basket Resitation yang menemani saya selama perkuliahan dan mengajarkan arti kehidupan di masa perkuliahan serta semua pihak yang

tidak dapat saya tulis satu persatu terimakasih atas dukungan dan bantuan selama ini, sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penulisan Tugas Akhir ini masih belum sempurna, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan Tugas Akhir ini. Semoga segala hal yang dibahas dalam Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Malang, 15 Februari 2024

Febrianti Eka Wardini

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM i
LEMBARAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR ii
SURAT PERNYATAAN iv
UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO v
ABSTRAKSI vi
ABSTRACT vii
KATA PENGANTAR viii
DAFTAR ISI xi
DAFTAR TABEL xiii
DAFTAR GAMBAR xiv
DAFTAR LAMPIRAN xv
DAFTAR PUSTAKA xvi
SERTIFIKAT PLAGIASI xviii
BAB I PENDAHULUAN 1
- **A. Latar Belakang** 1
- **B. Rumusan Masalah** 11
- **C. Tujuan Penelitian** 11
- **D. Kegunaan Penelitian** 12
- **E. Metode Penelitian** 13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 20
- **A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah** 20
- **B. Tinjauan Umum Tentang Alat Bukti Hak Milik Atas Tanah** 34
- **C. Tinjauan Umum Tentang Efektivitas Hukum** 40

BAB III PEMBAHASAN 46
- **A. Gambaran Lokasi Penelitian** 46
- **B. Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Memperoleh Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah di Desa Keboangung Kabupaten Malang** 57
- **C. Faktor-Faktor Pendukung dan penghambat Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah di Desa Kebonagung Kabupaten Malang** 75

BAB IV PENUTUP 80
- **A. Kesimpulan** 80

B. Saran-Saran **82**
LAMPIRAN **83**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penelitian Terdahulu 8
Tabel 2. Eksistensi Bidang Tanah Desa Kebonagung Pada Desember Tahun 2023 58

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Struktur Organisasi Desa..... 47
Gambar 2. Peta wilayah Desa Kebonagung..... 48
Gambar 3. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang 56
Gambar 4. Layanan Aplikasi ATR/BPN Kabupaten Malang 71
Gambar 5. Presentasi Bidang Tanah Yang Sudah Bersertifikat 74

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Tugas 83
Lampiran 2 Kartu Kendali 85
Lampiran 3 Surat Pengantar 87
Lampiran 4 Surat Tanda Terima Penelitian di ATR/BPN Kabupaten Malang 89
Lampiran 5 Foto Bersama di Desa Kebonagung 90
Lampiran 6 Foto Bersama di ATR/BPN Kabupaten Malang 91
Lampiran 7 Buku Krawangan Desa Kebonagung 92

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

DAFTAR PUSTAKA

A.P Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia.* Bandung. Penerbit Mandar. Hal 15

Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya.* Jakarta. Penerbit Djambatan. Hal 72

Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. 2013, *Hak Atas Tanah dan Pemeliharaan. Yogyakarta*. Penerbit Liberty Yogyakarta. Hal 177

Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Penerbit Djambatan. Hal 72

Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim. 2018. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Depok. Penerbit Prenadamedia Group. Hal.153

Jimmy Joses Sembiring. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah. Jakarta*. Penerbit Visimedia. Hal 2

Sahnan. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang. Penerbit Serata Press. Hal 105.

Soerjono Soekanto. 2019. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. Hal 5.

Sumardjono, M. S. 2008. *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Penerbit Buku Kompas. Hal 11

Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Penerbit Kencana Prenada Media Group. Hal 17-18.

Waskito dan Hadi Arnowo. 2018. *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. Jakarta. Penerbit Prenadamedia Group. Hal 112.

Artikel/Jurnal

Ahmad Rijali. 2019. *Analisis data kualitatif*. Banjarmasin. Alhadharah: Jurnal Ilmu Dakwah. Vol 17. No 33. UIN Antasari Banjarmasin. Hal 81-95.

Aidil Amin Effendy. 2020. *Persepsi mahasiswa terhadap kemampuan dalam mendirikan UMKM dan efektivitas promosi melalui online di kota tangerang selatan*. Jurnal Ilmiah MEA Manajemen Ekonomi dan Akuntansi. Vol 4. No 3. Universitas Pamulang. Hal 702-714.

F.C.Susila Adiyanta. 2019. *Hukum dan Studi Penelitian Empiris: Penggunaan Metode Survey Sebagai Instrumen Penelitian Hukum Empiris*. Semarang. Administrative Law and Governance Journal. Vol 2. No 4. Fakultas Hukum. Universitas Diponegoro. Hal 697-709

Lynda Chayadi. 2020. Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah. Sumatera Utara. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*. Vol *7*. No 2. Fakultas Hukum. Universitas Sumatera Utara. Hal 159-168.

Internet:

Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. 2023. "Layanan Pertanahan" https://kab-malang.atrbpn.go.id/cari-layanan Di Akses Pada 25 Desember 2023

Kompasi.com. 2022. "Rincian Biaya Urusan Sertifikat di Kantor Pertanahan". https://www.kompas.com.

Perundang-undang

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Wawancara

Hasil wawancara dengan Bapak Ari Setiantoro. 22 Januari 2024

Hasil wawancara dengan Bapak Priyo selaku Masyarakat Desa Kebonagung. 22 Januari 2024

Hasil Wawancara dengan Bapak Teguh Santosa selaku Kepala Desa Kebonagung. 20 Desember 2023

SERTIFIKAT PLAGIASI

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : FEBRIANTI EKA WARDINI

Nim : 202010110311502

Dengan Judul Skripsi :
ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGIS EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH UNTUK MEMPEROLEH SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN ATAS TANAH (STUDI di DESA KEBONAGUNG ~~KANTOR~~ dan ATR/BPN KABUPATEN MALANG)

Sudah melakukan cek Plagiasi dan Dinyatakan **BEBAS Plagiasi**.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pebruari 2024

Cholidah, SH., MH

LOLOS PLAGIASI