

**PERANAN KANTOR PERTANAHAN DALAM RANGKA
MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM PEMBUATAN
SERTIFIKAT TANAH**

(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)

S K R I P S I

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Akhir Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Strata Satu (S1)



OLEH :

HELIO TOMAS DA SILVA

200741017

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA KARYA
MALANG
2010**

PERSETUJUAN SKRIPSI

**PERANAN KANTOR PERTANAHAN DALAM RANGKA MEMBERIKAN
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH**

DALAM PEMBUATAN SERTIFIKAT TANAH

(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)

Diajukan oleh :

Helio Tomas Da Silva

NIM : 200741017

Telah disetujui Dosen Pembimbing

Malang, 02 Juli 2010

Pembimbing I

Pembimbing II

Hermanto Silalahi, S.H.,M.Hum

R. Diah Imaningrum., S.H.,M.Hum

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Unika Widya Karya

DR.Hendy Tedjonagoro,SH,.MS
PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Ujian Komprehensif
Fakultas Hukum Unika Widya Karya Malang
Pada Tanggal, 02 Juli 2010
dan dinyatakan Lulus

Tim Penguji

Ketua

Rm.D.M.T.Andi Wibowo Pr.P.hd

Penguji I

Penguji II

Hermanto Silalahi, S.H., M.Hum

R. Diah Imaningrum., S.H., M.Hum

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Unika Widya Karya

DR.Hendy Tedjonagoro,SH,.MS

PERSEMBAHAN

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada :

1. *Buat Bapak yang penulis mancintai **Tomas Da Costa Exposto** dan buat Mamaku yang penulis sayangi **Fransisca Rosa Silva**, yang tidak pernah mengenal sedikit pun lelah untuk mendidik penulis sampai detik ini, penulis selalu menghormati dan penulis selalu mencintai kalian sampai nafasku berakhir.....*
2. *Buat kaka-kakaku yang penulis Cintai and Sayangi (**Maun amali & mana Mena, Maun Aseu & Mana, Amanoy & Pairui, Maun do & Man ju, Amanay & Paitinho, Maun ju & Mana Lusi**) yang selalu memberikan dukungan serta semangat dalam keadaan apapun, penulis selalu ada untuk kalian semua.....*
3. *Buat Keluarga Bapa dan Mama (**Apa jako, Apa Domingos, Apa Mariano, Apa Menaaman, Apa Ditu, Apa Niko, Ama Eke, Ama Mingas, Mana Dina, Mana Linda, Tiu Peu & Amalori, Amatina, Maun Seu & mana Lena**), yang selama ini memberikan dukungan dan semangat bagi penulis lewat Doa untuk penulis bisa menyelesaikan Kuliahnya hingga selesai.....*
4. *Buat orang kesayangi ku (**Bapa Agus bersama isterinya, Ama Eke, Pai Venjho, Ama Ellya**) yang penulis cintai.....*
5. *Buat Keluarga besarku **LUBERS** (**Pai Minu & MaeJinha, Pai Oskar & Mae Bina, Pai Afonso & Mae Bebeinan, Pai Tomas & Mae Dit, Pae Orasi & Mae Maria, Tiu Poli & Maejinha, Maun Soko & Mana Aljira, Pai Norberto & Mae Sica**), yang selalu memberikan semangat dan dukungan bagiKU.....*

**SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIAT
SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Helio Tomas Da Silva
NIM : 200741017

Menyatakan bahwa sepengetahuan penulis, SKRIPSI dengan judul "Peranan Kantor Pertanahan Dalam Rangka Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pembuatan Sertipikat Tanah" (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang), tidak pernah diteliti / disusun dalam bentuk Penulisan Hukum oleh orang lain di lingkungan Fakultas Hukum Unika Widya Karya Malang.

Apabila skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi, maka penulis bersedia menerima sanksi yang diberikan oleh Tim Penguji.

Demikian surat pernyataan ini penulis buat dengan sebenarnya.

Malang, 02 Juli 2010

Yang Menyatakan

Helio Tomas Da Silva

**SURAT PERNYATAAN KEASLIAN
SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Helio Tomas Da Silva

NIM : 200741017

Menyatakan bahwa SKRIPSI ini merupakan hasil karya penulis sendiri, dan bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain, sepengetahuan penulis, topik / judul dari skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain.

Apabila skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi dari hasil penelitian orang lain, maka penulis bersedia menerima sanksi yang diberikan oleh Tim Penguji.

Demikian surat pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya.

Malang, 02 Juli 2010

Yang Menyatakan

Helio Tomas Da Silva

MOTTO



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Helio Tomas Da Silva
Tempat dan Tanggal Lahir : Ermera, 21 Juli 1985
Agama : Katolik
Alamat Asal : Ermera / Lete-foho
Universitas : Universitas Katholik Widya Karya Malang
Fakultas / Jurusan : Hukum / Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Klampok Kasri IID No. 217 B Malang

RIWAYAT PENDIDIKAN :

1. SDN Ducurai 1993-1998
2. SMPN Lete-foho 1998-2003
3. SMU 10 Desember 2003-2006
4. Universitas Da Paz 2006-2007
5. Universitas Katholik Widya Karya Malang 2007-2010



KATA PENGANTAR

Salam Sejahtera Bagi Kita Semua

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena kasih dan karuniaNya Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan judul ” ***Peranan Kantor Pertanahan Dalam Rangka Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pembuatan Sertifikat Tanah***” (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang).

Penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan dukungan dan bantuan serta arahan dari Dosen Pembimbing. Oleh karena itu dalam kesempatan ini Penulis tidak lupa menyampaikan penghargaan dan ucapan terimakasih kepada :

1. Romo M. Agung Christiputra, O.Carm, M.A., selaku Rektor Universitas Katolik Widya Karya Malang.
2. Bapak Dr. Hendy Tedjonagoro., S.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang.

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

3. Bapak Hermanto Silalahi, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I dan Dosen Penguji I.
4. Ibu R. Diah Imaningrum., S.H., M.Hum, selaku Ketua Bidang Ilmu Hukum dan juga selaku Dosen Pembimbing II dan Dosen Penguji II.
5. Romo D.M.T. Andi Wibowo Pr.P.hd. selaku Dosen Penguji III.
6. Kepada yang tercinta kedua orang tuaku dan kakak-kakak yang tersayang yang selama ini memberikan Penulis dukungan moral dan materil, semangat, motivasi dan doa dari Mama dan Bapa ku yang tercinta dan sanak famili yang tersayang dan Penulis tak bisa memberikan harta yang berharga tapi Penulis mengucapkan terima kasih sehingga Penulisan skripsi ini terselesaikan dengan baik.
7. Kepada yang terhormat Bapak Sukamto.SH.,MH, selaku PLT. Subseksi Penetapan Hak Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan Bapak Ir.H.Suratmin.MM, selaku Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yang telah memberikan Penulis kesempatan untuk melakukan penelitian dan mengambil data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.
8. Semua teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang angkatan 2007 (*Beny, Alex, Hendrik, Agus, Adi, Amanu, Dony, Bayu, Bitor, Leo, Herman, Tiu Paulino, Laca, Gui, M.Meui, M.Meui II, Kris, Kk.Petrus, Blasius, Dadan, Hengky, Adinho, Nilton, Hugo, M.Je, Hery, Esturmin, Ovi, Ersia, Aca, Alya, Quella, Dina, Agustien,*

Ika, Ester, Wiwit, Maria, Feve, Estevania, Adel & Asri) yang selama ini memberikan semangat dalam penyusunan skripsi ini.

9. Buat Saudara ku LUBER'S (*Maun Jai, Mana Neta, Maun Qitu, Maun Juli, Acau, Tomy, Azyw, Ana, Tilde, Aseu, Aolek, Maun Je'e & Mana Qinha, Dedy, Nina, Tito, Amau, Asau, Mana Foncy, Aluly, Bobby, Ony, Ajevido, Ajuni, Pady, Akuta, Ana, Anas, Amany, Sikitu, Memo, Alau, Nona, Mauteke, Abete*) , yang Penulis sayangi;
10. Tak terlupakan buat kaka dan OmKu (*Maun Abel, Anico, Mauseron, Maun Klemen, Maun Mari*) yang selama ini sudah membantu Penulis dengan Doa hingga Penulis bisa menyelesaikan Skripsi ini.

Akhir kata, kritik dan saran yang membangun dari pembaca sangat Penulis harapkan demi pengembangan ilmu di masa depan yang lebih baik.

Salam Sejahtera

Malang, 02 Juli 2010

HelioTomas Da Silva



ABSTRAK

- (A) Nama : Helio Tomas Da Silva. NIM : 200741017.
- (B) Judul Penulisan Hukum: "Peranan Kantor Pertanahan Dalam Rangka Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pembuatan Sertifikat Tanah".
- (C) Kata Kunci : Peranan Kantor Pertanahan, Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah, Pembuatan Sertifikat Tanah.
- (D) Daftar Acuan (*literatur*) : Buku-buku: 1961; 1981; 1981; 1982; 1984; 1987; 1996; 1997; 2001; 2003; 2004; 2004; 2006; 2006; 2008; 2008; 2008; 2008; 2008; 2008; 2009.
- (E) Ringkasan Penulisan Hukum :

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah, dan pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Dalam skripsi ini permasalahan yang dikaji oleh penulis adalah : Bagaimana peran serta Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, dan Kendala-kendala apa saja yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam proses

pembuatan sertifikat tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui peran serta Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, dan Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam proses pembuatan sertifikat tanah.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian dengan pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian dengan mendasarkan pada kenyataan atau pengalaman proses pelaksanaan hukum diterapkan di lapangan, kemudian dianalisis dan dikaji berdasarkan peraturan-peraturan hukum yang sedang berlaku (hukum positif).

Hasil dari penelitian yang diperoleh penulis pada umumnya mengenai proses pembuatan sertifikat tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, maka tugas dari kantor pertanahan adalah untuk melaksanakan tugas atau fungsi dari kantor pertanahan nasional di Kabupaten Malang, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang mempunyai kewenangan untuk melakukan pendaftaran tanah baik itu secara sistematis maupun secara sporadik. Sedangkan fungsi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang adalah yang dimaksudkan dalam Pasal 22 Ayat (1) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 yang menyatakan dalam bahwa : untuk menyiapkan dan melakukan identifikasi dan pengukuran untuk keperluan Kerangka Dasar Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Desa Demi Desa, Pengukuran Sporadis dan Pemeliharaan Peralatan.

Kesimpulan secara umum adalah bahwa peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah berupa melakukan pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik yang kemudian dengan memberikan sertifikat hak atas tanah kepada pemiliknya sebagai wujud perlindungan hukum dan kepastian hukum hak atas tanah. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam proses pendaftaran tanah terdiri dari kendala yang berasal dari masyarakat (eksternal) seperti masih rendahnya tingkat pendidikan dan kesadaran hukum masyarakat terhadap hak atas tanah sedangkan kendala yang timbul dari Kantor Pertanahan (internal) yaitu masih minimnya kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam memberikan pelayanan pendaftaran tanah kepada masyarakat.

(F) Tahun Penyusunan Penulisan Hukum : 2010



DAFTAR ISI

	Halaman
Lembar Judul Skripsi.....	i
Lembar Persetujuan Skripsi.....	ii
Lembar Pengesahan Skripsi.....	iii
Persembahan.....	iv
Surat Pernyataan Bukan Plagiat Skripsi.....	v
Surat Pernyataan Keaslian Skripsi.....	vi
Motto.....	vii
Daftar Riwayat Hidup.....	viii
Kata Pengantar.....	ix
Abstrak	xii
Daftar Isi	xiv

BAB I : PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
---------------------------	---

1.2. Perumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Metode Penelitian	8
1.6. Sistematika Penulisan	11

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Perlindungan Hukum	12
2.2. Pengertian Badan Pertanahan Nasional	15
2.3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	17
2.4. Pengertian Pendaftaran Tanah	18
2.5. Asas-asas Pendaftaran Tanah	29
2.6. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	31
2.7. Ojek Pendaftaran Tanah.....	35
2.8. Sistem Pendaftaran Tanah.....	36
2.9. Sertifikat Tanah.....	39

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Kantor Pertanahan Kabupaten Malang	42
3.1.1. Kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang	42
3.1.2. Tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Malang	43
3.1.3. Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang	45
3.1.4. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang	48

3.1.5. Uraian Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Malang	49
3.2. Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Dalam Rangka Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah.....	60
3.2.1. Proses Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang	60
3.2.2. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	63
3.2.3. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadis	66
3.3. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Dalam Proses Pembuatan Sertifikat Hak Atas Tanah	70

BAB IV : PENUTUP

4.1. Kesimpulan	74
4.2. Saran	75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

1. Sutar Ijin Penelitian.
2. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.
3. Bagan Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang
4. Surat Pernyataan Tanah dikuasai secara Fisik
5. Surat Permohonan Pengakuan / Penegakan Hak
6. Risalah Penelitian Data Yuridis Dan Penetapan Batas
7. Later C Desa
8. Surat Pernyataan Telah Memasang Tanda Batas
9. Surat Pernyataan Ahli Waris
10. Surat Keterangan Riwayat Tanah
11. Surat Pernyataan

12. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Dan Berita Acara Kesaksian Bidang Tanah (Sporadik)



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah, dan pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Tanah mempunyai peranan yang sangat besar dalam dinamika pembangunan, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) disebutkan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”¹. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut dengan (UUPA).

Hubungan tanah dengan manusia adalah sangat erat, di mana tanah sebagai benda tetap, akan utuh dan selalu abadi yang tidak akan musnah di permukaan bumi kecuali adanya hari akhir². Karena hal itu, maka setiap perbuatan hukum

¹ Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Penerbitan Pustaka Agung Harapan, Surabaya, 2004.

² www.Pertanahan Nasional.Blogsport.Com yang diakses pada tanggal 06 Desember 2009.

yang berhubungan dengan tanah, misalnya pembuatan sertifikat tanah, diperlukan adanya suatu instansi yang mengurusnya, seperti Camat, PPAT, dan BPN, agar terjadinya kepastian dan perlindungan hukum dalam penggunaan hak atas tanah di Indonesia, maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut dengan (UUPA).

Setelah adanya UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, di antaranya mengatur tata cara pembuatan sertifikat tanah di Indonesia, misalnya alas hak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, karena sering dijumpai pada masyarakat bahwa tidak tahu dan tidak paham tentang penggunaan hak atas tanah, yang mana hal itu merupakan suatu hal yang harus diketahui, dan memerlukan suatu pembuktian atau alat bukti yaitu sertifikat tanah yang menyatakan tanah itu adalah benar-benar miliknya.

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikirannya. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah adalah merupakan tempat tinggal, tempat pemberian makan, tempat mereka dilahirkan, tempat ia dimakamkan, dan tempat arwah leluhurnya, maka selalu adanya pasangan antara manusia dengan tanah yang begitu sangat erat sekali.³

Menurut Mr.B.Ter Haar Bzn, mengenai hubungan masyarakat dengan tanah, membagi dalam hubungan masyarakat dengan tanah. Berdasarkan atas berlakunya keluar maka masyarakat sebagai kesatuan, berkuasa memungut hasil dari tanah, dan menolak lain-lain orang di luar masyarakat tersebut berbuat

³ Soetomo, **Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertifikat**, Penerbitan Universitas Brawijaya Malang.1981, Hal.1.

sedemikian itu, sebagai kesatuan juga bertanggung jawab terhadap orang-orang luaraan masyarakat atas perbuatan dan pelanggaran di bumi masyarakat itu.

Dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupannya rakyatnya, termasuk perekonomiannya masih bercocok agraria, baik itu bumi air dan ruang angkasan, sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa dan mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakannya.⁴ Untuk mencapai cita-cita Negara tersebut di atas, maka hukum agraria perlu adanya suatu rencana (*planning*) mengenai pendaftaran tanah, objek pendaftaran tanah dan pembuatan sertifikat tanah untuk kepentingan hidup rakyat dan Negara. Rencana umum (*national planning*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*regional planning*) dari tiap-tiap daerah. Dengan adanya (*planning*) itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara sistematis dan teratur sehingga membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi kehidupan rakyat dan Negara.

Dengan demikian maka jelaslah bahwa tanah sebagai sumber utama bagi kehidupan manusia, yang telah di Karunia oleh Tuhan Yang Maha Esa sebagai tumpuan masa depan kesejahteraan manusia itu sendiri. Berdasarkan jalan pemikiran tersebut dan agar tanah digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat.

⁴ Soetomo, **Pembebasan Pencabutan Permohonan Hak Atas Tanah**, Penerbitan Usaha Nasional, Surabaya.1984, Hal 11.

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

Secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 Ayat (3) menyatakan bahwa: “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Pendaftaran tanah merupakan perintah dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat (UUPA) untuk memenuhi kebutuhan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah di mana disebutkan pada Ayat (1) bahwa: “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Tindak lanjut dari Pasal 19 (UUPA) tentang pendaftaran tanah maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang “Sistem dan prosedur pendaftaran tanah dan hak-hak yang menyangkut objek dari pendaftaran tanah tersebut baik dengan sistem pendaftaran sporadik maupun sistem pendaftaran sistematis. Dalam pelaksanaan kedua sistem tersebut, peran serta Kantor Pertanahan (BPN) dalam pembuatan sertifikat sangat penting untuk dikaji dan apa saja kendala-kendala yang dihadapi dalam pembuatan sertifikat tanah tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris artinya penelitian yang dilakukan dengan melakukan perbandingan atau kajian pelaksanaan dan penerapan hukum di lapangan (fakta hukum) dengan pengaturan secara yuridis (normatif) berdasarkan

peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah mengarisikan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, sebagaimana diamanatkan pada Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri agraria.
4. Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam Ayat (2) di atas, dengan ketentuan bahwa

rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.⁵

Ketentuan dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana dibahasakan dalam Pasal 23 Ayat (1) tentang hak milik, demikian halnya dengan setiap peralihan dan hapusnya pembedaan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksudkan dalam Pasal 19, dan Pasal 32 Ayat (1) UUPA, tentang “Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, bahwa setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal tersebut di atas.

Untuk menindak lanjut hal tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai salah satu peraturan pelaksanaan dari UUPA. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia.

Dalam kenyataan, banyak kasus yang berkaitan dengan pembuatan sertifikat tanah terjadi di Kabupaten Malang, misalnya disebabkan oleh adanya kesalahan

⁵ Undang-Umdang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Penerbitan Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hal.19.

administrasi dalam proses pendaftaran tanah.⁶ Untuk itu berdasarkan uraian di atas maka penulis berminat untuk melakukan penelitian dan menuliskan skripsi dengan judul : **“PERANAN KANTOR PERTANAHAN DALAM RANGKA MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM PEMBUATAN SERTIFIKAT TANAH (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)”**.

1.2. Perumusan Masalah

Dari paparan yang diberikan dalam latar belakang tersebut di atas, maka ada beberapa masalah yang menjadi titik berat bagi penulisan sebagai berikut:

1. Bagaimana peranan serta Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah?
2. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam proses pembuatan sertifikat tanah?

1.3. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan beberapa masalah yang menjadi titik berat penulisan, maka penulis ini mempunyai beberapa tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui peran serta Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah.

⁶ Misalnya : Kasus Ny. A (identitas disamarkan), seorang warga asal Wagir, Malang, di mana tanahnya didaftarkan oleh Ny. T (identitas disamarkan) dengan menggunakan bukti penguasaan dan/atau pemilikan hak atas tanah yang diduga palsu untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah pada proses adjudikasi pada tahun 1999. Sumber : Kantor Advokat SS, SH dan Rekan.

2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam proses pembuatan sertifikat tanah.

1.4. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan yang telah diuraikan di atas, maka penulisan ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Secara Teoritis, yaitu untuk menambah bahan referensi bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum yang berkaitan dengan hukum pertanahan dan untuk menjadi bahan referensi bagi penelitian lain terutama yang berkaitan dengan proses pembuatan sertifikat tanah.
2. Secara Praktis ada tiga:
 - 2.1. Bagi, Badan Pertanahan Nasional, yaitu untuk memberikan masukan, saran serta pemikiran bagi Penegak Hukum dengan menggunakan kerangka yang telah ada.
 - 2.2. Bagi Pembaca, yaitu untuk memberikan pemahaman kepada semua pihak tentang hukum pertanahan, khususnya tentang Peranan kantor pertanahan dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah dalam pembuatan sertifikat tanah yang seharusnya diberikan oleh pemilik tanah sebelumnya untuk mendapatkan suatu tanda bukti atau sertifikat hak atas tanah tersebut.

2.3. Bagi Mahasiswa UNIKA, yaitu penulisan ini berguna untuk di jadikan sebagai bahan referensi dalam rangka melakukan penelitian di bidang Ilmu Hukum yang ada kaitannya dengan Peranan kantor pertanahan dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah dalam pembuatan sertifikat tanah, dan sebagai tambahan referensi bagi perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang.

1.5. Metode Penelitian

Suatu penelitian atau kegiatan yang dilakukan untuk memperoleh data yang dapat mencapai suatu kesimpulan secara ilmiah dan dipertanggungjawabkan guna memperoleh atau melengkapi bahan-bahan dalam penyusunan skripsi ini, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Dalam melakukan penelitian tentang peranan kantor pertanahan dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah dalam pembuatan sertifikat di kantor pertanahan kabupaten malang, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian dengan mendasarkan kenyataan atau pengalaman proses pelaksanaan hukum diterapkan di lapangan, kemudian dianalisis dan dikaji berdasarkan peraturan-peraturan hukum yang sedang berlaku (hukum positif).

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Malang / BPN (Badan Pertanahan Nasional) di Kabupaten Malang karena untuk mempermudah penulis dalam memfokuskan dan mengkaji ruang lingkup masalah yang diteliti.

3. Jenis Data

Jenis Data yang dipergunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yaitu jenis bahan yang diperoleh secara langsung dari lapangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, dan data-data ini berupa hasil wawancara. Sedangkan bahan hukum sekunder yaitu jenis bahan yang diperoleh tidak secara langsung atau yang telah diolah oleh pihak lain yang masih berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti, dan data-data ini berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan literatur-literatur yang berhubungan dengan proses pembuatan sertifikat tanah tersebut.

4. Teknik Pengumpulan Data

4.1 Wawancara atau interview yaitu proses tanya jawab secara lisan dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yakni Ir. H. Suratmin. MM., guna untuk memperoleh data secara langsung mengenai peranan dan kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam proses pendaftaran tanah, guna untuk mengkaji penulisan skripsi ini sesuai dengan fakta yang ada.

4.2 Studi dokumen yaitu apabila melakukan kegiatan wawancara belum cukup memadai, maka penulis melakukan studi dokumentasi atau menganalisis data-data yang berkaitan dengan pendaftaran tanah untuk melengkapi data-data yang ada.

5. Analisis Data

Semua data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder selanjutnya dibuatlah suatu analisa yang bersifat umum dan memberikan jalan keluar permasalahan menurut aturan hukum yang ada dalam menganalisis dan kemudian dapat bertanggung jawab atas data-data yang telah terkumpul.

1.6. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulis dalam menyusun skripsi ini, penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : Bab ini merupakan Bab Pendahuluan yang berisi tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Metode Pendekatan, Lokasi Penelitian, Jenis Pengambilan Data, Teknik Pengumpulan Data, Analisis Data dan Sistematika Penulisan skripsi.

BAB II : Bab ini berisi tentang kajian pustaka yang membahas tentang Pengertian Perlindungan Hukum, Pengertian Badan Pertanahan Nasional, Dasar

Hukum Pendaftaran Tanah, Pengertian Pendaftaran Tanah, Asas-Asas Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Objek Pendaftaran Tanah, Sistem Pendaftaran Tanah dan Sertifikat Tanah.

BAB III : Bab ini merupakan bab pembahasan tentang Peranaan Kantor Pertanahan Dalam Rangka Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pembuatan Sertifikat Tanah yang berisikan : Kedudukan, Tugas, Fungsi dan Struktur Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Peranaan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Dalam Rangka Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah, Kendala-Kendala Yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Dalam Proses Pembuatan Sertifikat Tanah.

BAB IV : Bab ini merupakan bab Penutup yang berisikan tentang kesimpulan dari uraian-uraian pada bab sebelumnya dan saran-saran yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas.

BAB II **TINJAUAN PUSTAKA**

2.1. Pengertian Perlindungan Hukum

Istilah "perlindungan hukum" berasal dari istilah bahasa Inggris, yaitu "*legal protection*" atau dalam bahasa Belanda "*rechtsbecherming*"⁷, dengan demikian perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai perlindungan dengan bersaranakan hukum atau perlindungan yang

⁷ Harjono, **Perlindungan Hukum, Membangun Sebuah Konsep Hukum-Dalam Konstitusi Dalam Rumah Bangsa**, Sekretariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 2008, Hal. 374.