

**TINJAUAN HUKUM PENDAFTARAN ASET  
BERUPA TANAH OLEH PEMERINTAH KOTA  
GORONTALO**

**(Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan  
Aset Daerah Kota Gorontalo)**

**Oleh:**

**NURUL QAMARIA MALLO  
NIM: H.11.16.048**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Persyaratan  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO  
2020**

# **LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

## **TINJAUAN HUKUM PENDAFTARAN ASET BERUPA TANAH OLEH PEMERINTAH KOTA GORONTALO**

**(Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan  
Aset Daerah Kota Gorontalo)**

Oleh:

**NURUL QAMARIA MALLO  
NIM: H.11.16.048**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Persyaratan  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum  
Disetujui Oleh Tim Pembimbing  
Pada Tanggal 21.07.2020**

Menyetujui

Pembimbing I



**DR. ASDAR ARTI SH.,MH  
NIDN: 0919037101**

Pembimbing II



**ARPIN SH.,MH  
NIDN: 0904058204**

**LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI**  
**TINJAUAN HUKUM PENDAFTARAN ASET BERUPA TANAH**  
**OLEH PEMERINTAH KOTA GORONTALO**  
**(Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset**  
**Daerah Kota Gorontalo)**

OLEH:  
**NURUL QAMARIA MALLO**  
NIM :H.11.16.048

**SKRIPSI**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
Pada Tanggal 13 Juli - 2020  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

- |                              |         |         |
|------------------------------|---------|---------|
| 1. Dr. Rusmulyadi, S.H.,M.H  | Ketua   | (.....) |
| 2. Saharuddin, S.H.,M.H      | Anggota | (.....) |
| 3. Mawardi De La Cruz, SH MH | Anggota | (.....) |
| 4. Dr. Asdar Arti, S.H.,M.H  | Anggota | (.....) |
| 5. Arpin, SH MH              | Anggota | (.....) |



Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum

**DRs RUSMULYADI, SH.,MH**

NIDN : 0906037503



## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nurul Qamaria Mallo  
N i m : H.11.16.048  
Konsentrasi : Hukum Perdata  
Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini berjudul **TINJAUAN HUKUM PENDAFTARAN ASET BERUPA TANAH OLEH PEMERINTAH KOTA GORONTALO** adalah benar-benar asli merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan saran pembimbing dan penguji pada saat ujian skripsi ini.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah di publikasikan orang lain kecuali secara tertulis di cantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan di sebutkan nama pengarang dan di cantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini di buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sangsi Akademik yang berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Gorontalo, 14 Februari 2020

Yang Membuat Pernyataan



Nurul Qamaria Mallo

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan dan keafiatan kepada penulis, sehingga penulis dapat merampungkan penulisan skripsi ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat ujian, guna untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

Penulisan ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam mengenai **TINJAUAN HUKUM PENDAFTARAN ASET BERUPA TANAH OLEH PEMERINTAH KOTA GORONTALO** Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Kedua orang tua calon peneliti, yaitu Ayahanda Abdillah Mallo Dan Ibunda Masita Mahima yang selama ini mejadi panutan dan kekuatan bagi calon peneliti untuk mengejar cita-cita semoga Allah Selalu melindungi kalian dengan rahmatnya dimanapun kalian berada
2. Bapak Moh. Ichsan Gaffar Selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan Dan Teknologi Ichsan Gorontalo
3. Bapak Dr. Abd. Gaffar La Tjokke, M.Si, Sebagai Rektor Universitas Ichsan Gorontalo
4. Bapak Dr.Rusmulyadi SH, MH, sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo;
5. Bapak Saharuddin.SH.,MH Sebagai Wakil Dekan I Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo

6. Bapak Suardi Rais SH.,MH Sebagai Wakil Dekan II Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
7. Bapak Jupri SH.,MH Sebagai Wakil Dekan III Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
8. Ibu Dr.Hijrah Lahaling SH.,MH Sebagai Ketua Program Studi Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
9. Bapak Dr. AsdarArti SH.,MH Sebagai Pembimbing I Peneliti Yang Telah Membimbing Peneliti Selama Menyusun Skripsi Ini
10. Bapak Arpin SH.,MH sebagai pembimbing II Peneliti Yang Tak Bosan-bosannya Membimbing Dan Mengarahkan Peneliti Selama Menyusun Skripsi Ini
11. Seluruh Staf Dosen Dan Tata Usaha Di Lingkungan Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo

Gorontalo, 14 Februari 2020

Penulis  


Nurul Qamaria Mallo

## **ABSTRAK**

**NURUL QAMARIA MALLO NIM: H.11.16.048 TINJAUAN HUKUM PENDAFTARAN ASET BERUPA TANAH OLEH PEMERINTAH KOTA GORONTALO dibimbing oleh Asdar Arti dan Arpin**

Tujuan penelitian ini untuk (1) mengetahui Bentuk Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo (2) mengetahui Faktor-faktor yang menghambat Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo.

Jenis Penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian empiris yaitu pendekatan dari segi fakta peristiwa hukum yang terjadi ditengah masyarakat, tipe penelitian selalu mengedepankan fakta realita yang terjadi di dalam masyarakat

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Bentuk Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo yaitu Pendaftaran Berupa Aset Tanah yang dimiliki pemerintah daerah ada sekitar lima ratus lima puluh lima (555) aset Hak milik dan yang sudah tersertifikasi ada (464) hak milik dan yang belum tersertifikasi adalah (91) dua aset serta hal ini dianggap memerlukan Kepastian Hukum guna menjamin administrasi dalam kepemilikan aset daerah (2). Faktor-faktor yang menghambat Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo yaitu sumber daya manusia (SDM) dibutuhkan peningkatan kapasitas dan kapabilitas semua unsur pegawai untuk menunjang tercapainya pendaftaran aset yang dianggap penting, dan Administrasi yang tidak didukung dengan bukti serta dokumen yang berasal dari pemerintah daerah yang memiliki kendala bukti

Berdasarkan hasil penelitian tersebut direkomendasikan: (1). Dalam pendaftaran aset pemerintah kota gorontalo harus lebih memperhatikan agar aset daerah tetap dalam keadaan yang baik dan tidak ada gangguan dari pihak manapun (2). Untuk tetap mempertahankan keabsahan dan administrasi aset daerah pemerintah daerah, seharusnya dilakukan dengan cara sistem administrasi digitalisasi dan menyiapkan arsip sehingga untuk melakukan pendaftaran tanah, akan mudah dilakukan karena sesuai dengan peraturan yang ada

Kata kunci: **Pendaftaran, Aset, Tanah, Pemerintah, Gorontalo**

## ABSTRACT

**NURUL QAMARIA MALLO NIM: H.11.16.048 LEGAL REVIEW  
ON REGISTRATION OF LAND ASSETS BY THE GOVERNMENT OF  
GORONTALO CITY guided by AsdarArti and Arpin.**

*The purpose of this study for To find out the Form of Registration of Land Asset Forms by Gorontalo City Government Case Study of Regional Revenue and Asset Management Services in Gorontalo City. To find out the factors that inhibit the Registration of Land Asset Forms by Gorontalo City Government Case Study of Regional Revenue Management Services and Regional Asset Management Gorontalo City*

*The research method used in this study is the type of empirical research or commonly also known as the type of Non-Doctrinal research that is an approach in terms of facts of legal events that occur in the middle of society, the type of research always prioritizes the facts of reality that occur in the wider community in general.*

*The results of this study show that:. Form of Registration of Asset in the Form of Land by Gorontalo City Government Case Study of Regional Revenue and Asset Management Services in the City of Gorontalo, namely Registration in the Form of Land Assets owned by local government, there are about five hundred fifty five (555) assets There are four hundred and sixty four (464) property rights and those that have not been certified are ninety one two assets and this is considered to require Legal Certainty to guarantee administration in the ownership of regional assets. Registration of Land Asset Forms by Gorontalo City Government Case Study of Regional Revenue and Asset Management in Gorontalo City is as follows: Human resources (HR) are needed to increase the capacity and capability of all employees to support the achievement of registration of assets that are considered important, and the problem of selling certificate administration. buy, as well as different documents rasal local government (kelurahan or village) almost assets that have not been certified have constrained evidence of a letter that is an obstacle*

*Based on the results of the study recommended:. In the registration of assets of the municipal government of Gorontalo the city must pay more attention so that the local assets remain in good condition and there is no interference from any party. as well as possible so that to register land, it will be easy to do because it is in accordance with existing regulations*

**Keywords: Registration, Assets, Land, Government, Gorontalo**





## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b><i>ABSTRACT</i>.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	9
1.3. Tujuan Penelitian.....	9
1.4. Manfaat Penelitian.....	9
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
2.1 Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....	11
2.1.1. Pengertian Tanah .....	11
2.1.2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	13
2.1.3. Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah .....	17
2.1.4. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	20
2.2 Tinjauan Umum Aset .....	20
2.2.1. Pengertian Aset .....	20
2.2..2. Aset Daerah .....	21

2.2.3. Aset Daerah Berupa Tanah .....	22
2.3 Tinjauan Umum Sertipikat Tanah.....	23
2.3.1. Pengertian Sertipikat Tanah .....	23
2.3.2. Sertipikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat.....	24
2.4. Kerangka Pikir.....	27
2.5. Defenisi Operational.....	28
<b>BAB III. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>29</b>
3.1 Jenis Penelitian.....	28
3.2 Objek Penelitian .....	30
3.3. lokasi dan Waktu Penelitian .....	30
3.4. Populasi dan sampel.....	30
3.5. Jenis dan Sumber Data.....	31
3.6. Teknik pengumpulan data .....	32
3.7. Teknik analisis data .....	33
<b>BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>34</b>
1.1. Tinjauan Umum lokasi penelitian .....	34
1.2. Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	46
1.2.1. Prosedur Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo	
Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah	
Kota Gorontalo.....	46
1.2.2. Objek.....	46
1.2.3. Bukti Pendukung.....	54
1.2.4. Permohonan Ke BPN .....	58

1.3. Faktor-faktor yang menghambat Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Gorontalo .....	62
1.3.1. Sumber Daya Manusia (Pengetahuan Pengelola Aset Daerah) .....	62
1.3.2. Administrasi yang tidak lengkap.....	67
<b>BAB V. PENUTUP .....</b>	<b>73</b>
5.1. Kesimpulan.....	73
5.2. Saran.....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>75</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN.....</b>	<b>77</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Tanah merupakan anugerah dari Allah SWT tanah sebagai sumber kehidupan bagi semua makhluk hidup yang ada didunia ini tak ada satupun manusia atau makhluk hidup yang ada didunia ini tidak membutuhkan tanah dikarenakan adanya hubungan simbiosis mutualisme yang melekat pada diri makhluk hidup, disatu sisi tanah merupakan sebagai sumber kehidupan manusia selain itu tanah juga dikenal sebagai aset yang paling berharga yaitu memiliki nilai ekonomi yang tinggi, tidak hanya masyarakat biasa tanah juga sebenarnya dimiliki oleh pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

Bagi pemerintah daerah tanah merupakan salah satu bentuk aset yang harus dijaga dan dipergunakan sebaik mungkin untuk kepentingan umum masyarakat luas, selain untuk kepentingan umum tanah juga sebenarnya merupakan sarana untuk mendapatkan pendapatan tambahan asli daerah suatu daerah karena tanah dapat digarap, disewakan, atau dijadikan badan usaha milik daerah sebagai salah satu penghasil uang untuk pembangunan daerah, setiap daerah memiliki aset tanah maka itu setiap daerah dianggap penting untuk melakukan penjagaan kepada tanah aset masing-masing

Pemerintah daerah baik kabupaten maupun kota semuanya diberikan tanah oleh negara sebagai sarana untuk pembangunan kegiatan pemerintahan hal ini senada dengan wujud cita bangsa yang selalu menjaga



dan melestarikan kehidupan dalam menunjang semua kinerja masyarakatnya.

Pada umumnya tanah aset daerah yang ada diwilayah Provinsi Gorontalo sama dengan aset daerah yang ada diwilayah daerah lainnya selama berada dalam kesatuan Republik Indonesia, tanah dapat dijadikan sebagai sarana pelayanan dan pengembangan kreatifitas masyarakat, masalah mengenai tanah saat ini merupakan hal yang paling urgent untuk dibahas karena tanah membutuhkan kepastian hukum bagi siapa saja yang menduduki atau mengelolah tanah tersebut.

Berdasarkan sejarah mengenai pemekaran Provinsi Gorontalo sebagai wilayah yang akan diobservasi oleh calon penulis dalam rangka pendaftaran tanah aset daerah kota Gorontalo, Provinsi Gorontalo berdiri pada tahun 2000 berdasarkan Undang-Undang no 38 tahun 2000 dan pada tanggal 16 februari 2001 kota Gorontalo ditetapkan sebagai kota madya yaitu ibu kota Provinsi Gorontalo, sejak tahun 2003 kota Gorontalo sudah melakukan berbagai macam pemekaran dengan cara memekarkan wilayahnya yang awalnya memiliki 3 kecamatan sekarang memiliki 6 kecamatan dan pada tahun 2011 telah terjadi pemekaran secara besar besaran sehingga sekarang pada tahun 2019 kota Gorontalo memiliki 9 kecamatan dan 50 kelurahan yang ada dikota Gorontalo

Dalam rangka kegiatan pemekaran diberbagai lini tidak menutup kemungkinan tanah yang dimiliki oleh pemerintah daerah juga mengalami

pemekaran berdasarkan batas wilayah kepemilikan perkecamatan, setiap kecamatan memiliki aset daerah masing-masing meskipun domisilinya dan pengelolaan masih berada pada tingkat pemerintah kota.

Namun kepemilikan aset daerah merupakan hal yang sangat penting dalam perkembangannya, dikarenakan aset daerah adalah aset yang penting dan dapat dijadikan sebagai sumber perekonomian utama daerah apabila memiliki nilai strategis yang memadai, tentunya yang harus menjadi pekerjaan rumah pemerintah daerah kota Gorontalo adalah memberikan kepastian hukum semua aset daerah karena apabila tidak bisa saja semua aset daerah dimiliki oleh segelintir orang yang memiliki rasa kekuasaan yang besar, dalam memberikan kepastian hukum bagi aset daerah berupa tanah di kota Gorontalo, pemerintah daerah dituntut untuk mensertifikasi semua aset daerah melalui Badan Pertanahan atau biasa disebut dengan istilah Kantor Agraria, setiap tanah memiliki identitas dalam penggunaannya karena itu tanah tanpa identitas akan masuk dalam kategori tanah terlantar dan tidak dimiliki oleh siapapun.

Berbicara mengenai pendaftaran tanah berarti kita akan merujuk pada aturan yang mengatur bagaimana memberikan sertifikasi kepada tanah pemerintah daerah kota Gorontalo yang mana kedepannya semua aset daerah atau tanah apabila sudah memiliki sertifikat tidak akan mudah lagi digunakan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

Mengenai pendaftaran tanah telah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 UUPA didalam Pasal ini disebutkan bahwa pada Pasal 2 yaitu:<sup>1</sup>

- “ 1. Pengukuran penetapan tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut
3. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

Selain Undang-Undang pokok agraria, pendaftaran tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah yang mana dalam PP no 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah setelah terbitnya PP No 10 Tahun 1961 peraturan ini dianggap tidak memberikan rasa puas bagi pencari keadilan tentang pendaftaran tanah maka dari itu terbitlah PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Dalam pendaftaran tanah disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 PP no 24 Tahun 1997 yang mana ditegaskan bahwa:<sup>2</sup>

*“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan memiliki atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.*

---

<sup>1</sup> Undang-Undang No 5 Tahun 1960 UUPA

<sup>2</sup> PP no 24 tahun 1997

Selain Undang-Undang no 5 tahun 1960 dan PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, aset daerah juga diatur dalam PP nomor 17 tahun 2007 tentang pedoman teknis pengelolaan barang milik daerah yang memberikan penjelasan bahwa<sup>3</sup> “kegiatan atau tindakan yang dilakukan agar semua barang milik daerah selalu dalam keadaan baik dan siap untuk digunakan secara berdaya guna dan berhasil guna. Pengamanan adalah kegiatan tindakan pengendalian dalam pengurusan barang milik daerah dalam bentuk fisik, administratif dan tindakan upaya hukum dalam hal legal audit, merupakan suatu ruang lingkup untuk mengidentifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal mengenai prosedur penguasaan atau pengalihan aset seperti status hak penguasaan yang lemah, aset yang dikuasai pihak lain, pemindahan aset yang tidak termonitor dan lain-lain”.

Berdasarkan aturan mengenai pendaftaran tanah dan pengelolaan aset daerah diatas bahwa hampir semua tanah harus memiliki kejelasan secara yuridis maupun secara fisik selain dari pada itu aset daerah juga harus memiliki kejelasan mengenai tata cara pengelolaanya serta pemeliharanya untuk tetap memastikan aset dalam keadaan baik

Pada pra penelitian yang dilakukan oleh calon penulis mengenai aset daerah berupa tanah yang ada dikota Gorontalo yang mana dimulai pada (10) sepuluh tahun terakhir aset daerah kota Gorontalo berjumlah 563 aset yang dimiliki pemerintah daerah kota Gorontalo semuanya berupa tanah dan

---

<sup>3</sup>Peraturan Pemerinah Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah



bangunan namun pada saat ini masih ada beberapa aset daerah yang belum memiliki sertipikat. Pada tahun 2013 diketahui bahwa aset daerah pemerintah kota Gorontalo masih ada 80 bidang tanah yang belum tersertipikat serta sebagian baru diajukan untuk didaftarkan alas haknya dikantor badan Pertanahan Kota Gorontalo sehingga penelitian terdahulu<sup>4</sup> telah mengungkapkan bahwa hingga saat ini aset pemerintah daerah kota Gorontalo berupa bidang tanah yang jumlahnya 563 masih sekitar 483 yang memiliki alas hak selebihnya masih dalam keadaan yang tidak pasti mengenai alas haknya.

Sebagai salah satu aset daerah yang digugat oleh masyarakat maupun oknum lainnya yaitu seperti pada dua Aset Daerah Gedung Nasional yang berada pada jalan, taksi niode keluarahan Ipilo kota Gorontalo serta pasar moodu yang digugat oleh masyarakat pada tahun 2016 mengenai kepemilikan alas tanah hingga kedua aset tersebut digugat ke Pengadilan Negeri Gorontalo karena pemerintah daerah tidak memiliki alas hak atas tanah tersebut. Mengapa hal ini terjadi , dikarenakan adanya ketimpangan dalam pengelolaan aset daerah yang masih tergolong semrawut apabila pemerintah daerah tidak memperhatikan secara cepat dan tepat tidak menutup kemungkinan masih ada lagi aset daerah yang akan digugat oleh masyarakat

---

<sup>4</sup> Bayu Razak Biya 2013 Tinjauan Hukum Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin hlm 5

Sesuai dengan kewajiban pemerintah daerah mengenai pemeliharaan aset daerah, yang tertuang dalam Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang No 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Daerah:<sup>5</sup>

“barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai oleh pemerintah pusat/daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan”

Sedangkan juga disebutkan dalam Pasal 46 ayat 1 dan 2 PP No 6 tahun 2006 disebutkan bahwa :

“1.Barang milik berupa tanah harus disertifikatkan atas nama pemerintah daerah

2.Barang milik daerah berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama pemerintah daerah”

Dari beberapa regulasi diatas menunjukkan begitu pentingnya untuk mendaftarkan tanah milik pemerintah daerah guna mendapatkan alas hak tanah, tanah pemerintah daerah yang belum disertifikasi merupakan hal yang paling urgent dalam penegakan hukum karena ada beberapa aset yang pernah terjadi digugat oleh masyarakat seperti pada contoh diatas dan beberapa kasus lainnya:

Berikut kasus-kasus yang pernah digugat kepengadilan mengenai kepemilikan tanah aset pemerintah daerah :

---

<sup>5</sup> Undang-Undang No 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Daerah

1. Kasus kantor Lurah Wumialo kota Gorontalo yang diklaim oleh warga pada tahun 2011/2012.
2. Aset daerah gedung nasional yang berada pada jalan, taksi niode keluarahan Ipilo kota Gorontalo digugat oleh masyarakat pada tahun 2016
3. Pasar Moodu yang digugat oleh masyarakat pada tahun 2016

Ketiga aset daerah diatas merupakan aset yang digugat oleh masyarakat mengenai hak kepemilikan yang akibat sertifikatnya belum jelas kepemilikanya maka dari itu dianggap urgent untuk diteliti oleh calon peneliti. Guna memastikan kepastian hukum pendaftaran tanah aset pemerintah kota Gorontalo.

Dengan judul “***Tinjauan Hukum Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Gorontalo***”

## **1.2. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah Prosedur Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Gorontalo?
2. Faktor-faktor apakah yang menghambat Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Gorontalo?

## **1.3. Manfaat Penelitian**

1. Untuk mengetahui Prosedur Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Gorontalo
2. Untuk mengetahui Faktor-faktor yang menghambat Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Gorontalo

## **1.4. Tujuan Penelitian**

1. Tujuan Eksploratif  
Yaitu penelitian ini bertujuan untuk melakukan penelitian yang belum pernah diteliti sebelumnya guna pengembangan keilmuan dibidang Hukum Perdata khususnya Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo



## 2. Tujuan Secara Verifikasi

Yaitu penelitian ini diharapkan dapat menguji sebuah teori yang sudah ada, agar dicapainya pengetahuan tentang teori yang sudah ada tersebut baik berupa menggugurkan teori yang sudah ada maupun menguatkan teori yang sudah ada, sebenarnya tujuan verifikasi ini bertujuan agar menambah khazanah keilmuan mahasiswa dan semua kalangan akademisi, dan penegak hukum dari segi teori dan praktik

## 3. Tujuan Secara Development

Tujuan dari segi development ini adalah agar penelitian yang sudah ada sebelumnya dapat dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan sekarang guna mencapai sebuah kasahihan karya ilmiah mahasiswa khususnya karya ilmiah penulis tentang Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo kedepannya.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah**

##### **2.1.1. Pengertian Tanah**

Tanah (bahasa Yunani: *pedon*; bahasa Latin: *solum*) adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik, Tanah merupakan tempat berpijar setiap manusia dan peranannya bagi semua kehidupan di bumi sangat penting karena tanah mendukung kehidupan manusia, tumbuhan, hewan serta menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar bagi tumbuhan. Astruktur Tanah yang berongga-rongga juga menjadi tempat yang baik bagi akar untuk bernapas dan tumbuh. Tanah juga menjadi habitat hidup berbagai mikroorganisme. Bagi sebagian besar hewan darat, tanah menjadi lahan untuk hidup dan bergerak.<sup>6</sup>

Tanah merupakan hal yang mutlak bagi seluruh kehidupan manusia, maka dari itu setiap tanah telah dibuatkan regulasi dalam menata peradaban dan penggunaan tanah mulai dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak guna pakai, serta hak pengelolaan.

Tanah dapat diartikan dalam kamus besar bahasa Indonesia tanah adalah ;

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas

---

<sup>6</sup>Dr H.M.arba,SH.,M.Hum, 2015 hukum agraria Indonesia,cet ke-1 sinar grafika hlm 67

4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).<sup>7</sup>

Kata tanah dapat juga diartikan dalam arti yuridis, sehingga dapat dipahami pengertian secara menyeluruh, Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah : *“permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah”*. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan<sup>8</sup>

Hukum tanah dapat disebut juga dengan hukum pertanahan karena segala aspek mengenai pengaturan legalisasi tanah semuanya diatur dalam hukum pertanahan, hukum pertanahan sebenarnya diatur pada UUPA berdasarkan pemahaman ini, dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA yang berbunyi;<sup>9</sup>

*“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”*<sup>10</sup>

Menurut Ali Achmad Chomzah bahwa hukum tanah adalah bagian dari hukum agraria dalam artian sempit, karena hukum tanah adalah bagian dari hukum agraria<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup>Dr H.M.arba,SH.,M.Hum, 2015 hukum agraria Indonesia,cet ke-1 sinar grafika hlm 7

<sup>8</sup>ibid hlm 9

<sup>9</sup>H.ali achmad chomzah 2004 (hukum agraria) pertanahan di Indonesia jilid 1, jakarta;prestasi pustaka, hlm 3

<sup>10</sup>Pasal 4 ayat 1 UUPA

<sup>11</sup>Ibid Hlm 110

Meskipun UUPA tidak memberikan pengertian dan pemaknaan hukum tanah secara tegas, tetapi para ahli hukum dan para sarjana hukum tanah menganggap bahwa hukum tanah adalah bagian dari hukum agraria

### **2.1.2. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah adalah salah satu kegiatan yang melakukan pendataan baik secara fisik maupun secara yuridis mengenai status tanah, pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan oleh Ap Parlindungan bahwa<sup>12</sup> asal mula kata pendaftaran tanah diambil dari kata cadastre yang artinya apabila dibahasakan dalam Bahasa Belanda kadaster dikenal dengan istilah kata untuk merekam, rekam yang dimaksud adalah memiliki kegunaan bahwa mulai dari luas tanah kepemilikan serta nilai-nilai yang terkandung didalamnya akan direkam kedalam sebuah pembukuan yang disebut sertipikat.

Pendaftaran tanah juga sebenarnya dikenal dengan istilah Capilastrum<sup>13</sup> yang diambil dari dasar kata bahasa latin dimasa Romawi Kuno Capilastrum memiliki makna bahwa kegiatan meregister unit-unit tanah guna kepentingan pajak pada zaman Romawi, maka dari itu istilah pendaftaran tanah dapat dikategorikan sebagai sarana untuk mengetahui seluk beluk tanah guna mencari kepastian hukum tanah tersebut, berdasarkan perkembangan zaman masa sekarang ini pendaftaran tanah sangat diperlukan bagi semua tanah, tidak hanya tanah masyarakat saja

---

<sup>12</sup> Ap.Parlindungan 2002 Pendaftaran Tanah Indonesia Bandung Mandar Maju Hlm 11

<sup>13</sup> Ibid 12

melainkan semua tanah pemerintah yang berupa aset-aset negara diperuntukkan untuk kepentingan bangsa.

Secara yuridis tanah diartikan sebagai permukaan bumi yang didiami setiap makhluk hidup yang ada di bumi, tanah dapat dikategorikan sebagai sumber kehidupan semua manusia yang ada. Namun dalam kepemilikan tanah diperlukan sebuah aturan dan pengaturan yang baik untuk menata semua tanah yang ada apabila tanah tidak ditata rapi mengenai kepemilikannya akan berdampak secara langsung kepada penegakan dan keamanan kehidupan masyarakat menurut Urip Santoso<sup>14</sup> memberikan penjelasan bahwa tanah sebenarnya yang diatur hanyalah haknya saja sebagaimana dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang memberikan kepastian tentang hak atas tanah setiap orang hal dijelaskan pada Pasal 4 ayat (1):

“Hak-hak atas tanah/hak atas permukaan bumi terdiri dari beberapa macam, yaitu dapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau lebih dan badan-badan hukum”

Secara umum tanah dapat diketahui bahwa setiap tanah harus memiliki kejelasan mengenai status dan kepemilikannya, sehingga tanah diharapkan untuk didaftarkan di kantor Badan Pertanahan, pendaftaran tanah diatur dalam PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mana PP ini digunakan sebagai dasar hukum untuk meregistrasi semua kepemilikan tanah baik pemerintah, swasta bahkan masyarakat biasa.

---

<sup>14</sup>Urip Santoso 2013 Hukum Agraria Jakarta Kencana Hlm 9-10

Peraturan Pemerintah ini juga diatur lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah sebagaimana peraturan Menteri Agraria Badan Pertanahan Nasional.

Definisi pendaftaran tanah apabila kita melihat dalam PP no 24 tahun 1997 yang mana menegaskan bahwa:

*“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan memiliki atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.*

Didalam pendaftaran tanah juga di tegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang No 5 Tahun 1960:

- “ 1. Pengukuran penetapan tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut
3. Pemberian surat surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

Menurt Budi Harsono<sup>15</sup> mengenai pendaftaran tanah telah memberikan definisi bahwa kegiatan yang dilakukan secara teratur dan secara terus menerus guna mengumpulkan semua data tentang tanah baik data tentang data fisik tanah, data maupun data yuridis tanah, budi harsono

---

<sup>15</sup>Hasan Wargakusuma 1992 Hukum Agraria Jakarta Gramedia Pustaka Hlm 80

membagi beberapa kategori mengenai pendaftaran tanah unsur yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Setiap tanah hak milik, pemilik tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanah hak miliknya
2. Bagi pemegang tanah yang, yang telah mendaftarkan tanahnya memiliki kepastian hukum dan jaminan hukum
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh lembaga yang diberikan kewenangan untuk mendata semua tanah

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang sengaja untuk mendata dan memberikan perlindungan secara hukum bagi tanah semua pemilik tanah, menurut deliyo dan kawan kawan kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan yang mendaftarkan tanah hak milik pemilik tanah agar upaya dalam penataan sebagai aturan peruntukannya juga termasuk meminimalisir adanya perbuatan yang dapat merugikan kepelikan tanah seseorang, apabila tanah yang dikuasai orang diperlukan kepastian hukum



### **2.1.3. Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

#### **1. Asas Pendaftaran Tanah**

Asas pendaftaran tanah telah dimuat dalam Pasal 2 PP nomor 24 tahun 1997<sup>16</sup> tentang pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan bahwa tujuan dilaksanakan pendaftaran tanah guna mencapai:

1. Asas Sederhana
2. Asas Aman
3. Asas Terjangkau
4. Asas Mutakhir
5. Asas Terbuka

Kelima asas tersebut diatas telah dijelaskan pada bagian penjelasan PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mana dijelaskan bahwa :

1. Asas Sederhana didefinisikan bahwa semua kegiatan pendaftaran tanah mulai dari ketentuan sampai teknis prosedurnya diharapkan semuanya mudah untuk dipahami semua orang paling utama pemegang hak milik tanah.
2. Asas Aman didefinisikan bahwa dapat dipastikan semua kegiatan pendaftaran tanah itu dilakukan secara profesional dengan teliti dan cermat guna mencapai kepastian hukum bagi pendaftaran tanah

---

<sup>16</sup> PP No 24 tahun 1997

3. Asas terjangkau asas ini didefinisikan bahwa kegiatan pendaftaran tanah dipastikan dilakukan dengan cara memperhatikan kondisi perekonomian masyarakat luas serta melihat kemampuan dan kebutuhan guna meningkatkan pelayanan yang terjangkau
4. Asas mutakhir juga didefinisikan bahwa asas ini dimaksudkan agar semua pelaksanaan pengambilan data dianggap menyajikan data yang berkesinambungan serta memiliki nilai-nilai yang akurat guna memastikan kepastian hukum pendaftaran tanah
5. Asas terbuka merupakan sistem yang dibangun guna menyajikan data-data mutakhir mengenai pendaftaran tanah dan dianggap semua pemilik hak milik dapat mengakses data tanahnya secara terbuka dikantor Badan Pertanahan untuk memastikan kesesuaian antara data dilapangan dan data di kantor Badan Peratanahan

## **2. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Setiap kegiatan pendaftaran tanah sebenarnya pasti memiliki tujuan Andika Wijaya Dan Wida Peace Ananta<sup>17</sup> memberikan gambaran bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

---

<sup>17</sup> Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, Hukum Bisnis Properti Di Indonesia, Grasindo, Jakarta, Hlm. 89

1. Untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah
2. Pendaftaran tanah meliputi
  - a. Pengukuran tanah pemetaan tanah serta pembukuan tanah
  - b. Hak atas dan peralihanya
  - c. Adanya surat bukti yang kuat
3. Adanya pendaftaran tanah dikarenakan keadaan masyarakat umum dan negara yang memiliki kegiatan lalu lintas sosial serta mengingat keperluan masyarakat
4. Pendaftaran tanah dibebankan dengan biaya tertentu tetapi apabila seseorang tidak mampu membayar biaya pendaftaran tanahnya akan dibebaskan biaya pendaftaran tanahnya.

Apabila kita melihat tujuan pendaftaran tanah diatas dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa yang paling utama yaitu mengenai Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah, senada yang diungkapkan oleh widya muliawan<sup>18</sup> bahwa pendaftaran tanah akan menghasilkan yang namanya kepastian baik itu kepastian hak, kepastian objek kepastian subjek dan kepastian hukumnya

---

<sup>18</sup> Abid hlm 94

#### **2.1.4. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah yaitu :

1. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria
2. PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997

### **2.2. Tinjauan Umum Aset**

#### **2.2.1. Pengertian Aset**

Didalam ilmu hukum pengertian aset tidak didefinisikan secara gamblang, dan hampir semua ahli hukum yang ada diIndonesia belum ditemukan memberikan pengertian aset dari sudut pandang hukum, namun apabila kita merujuk pada pengertian aset dari sudut pandang ilmu ekonomi yang mendefinisikan pengertian aset<sup>19</sup> yaitu “kata aset diambil dari kata aktiva yang artinya suatu barang yang bernilai komersil yang dimiliki oleh seseorang maupun perusahaan bahkan pemerintah menurut Siregar aset merupakan barang yang memiliki nilai secara ekonomi yang dimiliki seorang atau badan usaha.

#### **2.2.2. Aset Daerah**

Aset daerah adalah segala sesuatu yang berbentuk barang atau benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang diperoleh dari cara membeli atau dalam bentuk sumbangan melalui beban anggaran pembelanjaan daerah dalam melakukan kegiatan pendaftaran aset

---

<sup>19</sup>Siregar Manajment Aset 2004 Satyatama Graha Tara Hlm 174

dibutuhkan suatu teknis sistem administrasi dalam pengelolaan aset daerah sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No 17 tahun 2007<sup>20</sup> tentang pengelolaan barang daerah, maksud dari barang daerah adalah adanya barang atau yang telah dibeli oleh pemerintah daerah berupa barang atau benda dengan cara pembebanan pada anggaran pendapatan dan belanja daerah, dalam penjelasannya bahwa barang milik daerah disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 17 tahun 2006 yaitu:

“ 1. Barang milik daerah

- a. Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD
- b. Barang yang diperoleh dari perolehan lainya

2. Barang yang dimaksud pada Pasal 1

- a. Barang yang diperoleh melalui hibah/sumbangan atau yang sejenis
- b. Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak
- c. Barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan Undang-Undang
- d. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”

dalam sistem pengelolaan aset daerah dibutuhkan kriteria berdasarkan asas yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat 1 Permendagri no 17 tahun 2007

---

<sup>20</sup> Peraturan Menteri No 17 Tahun 2006

yaitu asas fungsional, asas kepastian hukum, keterbukaan efisiensi, transparansi dan akuntabilitas dan kepastian nilai.

### **2.2.3. Aset Daerah Berupa Tanah**

PP nomor 24 tahun 2005 tentang standar akuntansi pemerintah mengatur mengenai standar aset yang mana menyebutkan bahwa tanah merupakan aset tetap yang dimiliki daerah aset tetap yang dimaksud adalah aset yang penggunaannya melebihi dari dua belas bulan (12) bulan penggunaannya untuk kepentingan proses pemerintahan dan masyarakat umum.

Apabila kita melihat keadaan posisi tanah yang dikelompokkan dalam kategori aset daerah yang dimana diperoleh menggunakan APBD serta memiliki fungsi siap pakai hal ini apabila kita melihat yang dimaksud aset tetap dengan ciri-ciri sebagai berikut:

1. Masa manfaat lebih 12 (dua belas) bulan
2. Beban pengukuran secara handal
3. Tidak diperuntukkan untuk dijual
4. Diperoleh dengan alasan untuk digunakan

## **2.3. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah**

### **2.3.1. Pengertian Sertipikat Tanah**

Pendaftaran tanah bertujuan untuk mewujudkan adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana yang dicita-citakan oleh UUPA yaitu pada Pasal 19. Dengan adanya Pasal ini membawa akibat hukum dari pendaftaran

tanah/pendaftaran hak atas tanah dengan diberikannya surat tanda bukti yang lazim disebut sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.<sup>21</sup>

Menurut PP No 24 Tahun 1997 sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c yang memuat data yuridis maupun data fisik obyek yang didaftarkan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dalam buku tanah sedangkan data fisik diambil dari surat ukur. Sehubungan dengan hal tersebut dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan<sup>22</sup>

### **2.3.2. Sertipikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat**

Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono, 2005, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah *Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, hlm. 76-78.

<sup>22</sup> Ibid 90

ukurnya. Menurut Pasal 19 UUPA ayat 2 huruf c, bahwa : *“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku alat pembuktian yang kuat”*<sup>23</sup>

Kata “kuat” dalam Pasal 19 UUPA berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sehubungan dengan sistem negatif adalah berarti “tidak mutlak” yaitu sertifikat tanah masih dimungkinkan digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertifikat tanah tersebut.<sup>24</sup>

Dengan demikian sertifikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegangan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegangan hak atas tanah antara lain surat bukti jual beli tanah adat atau Surat Keterangan Hak Milik Adat. Misalnya dengan terbitnya dua atau lebih sertifikat tanah di atas sebidang tanah yang sama, hal ini disebut dengan *“overlapping”* atau tumpang tindihnya sertifikat yang membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Yang berhak untuk membatalkan/mencabut sertifikat tanah karena *overlapping* tersebut adalah instansi yang mengeluarkan sertifikat tanah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Pengadilan Negeri selaku instansi

---

<sup>23</sup> Pasal 19 UUPA ayat 2

<sup>24</sup>



penegak hukum berwenang untuk menilai melalui pemeriksaan yang teliti untuk selanjutnya memutuskan siapakah yang berhak atas tanah yang dipersengketakan.<sup>25</sup>

Sesuai dengan sistim negatif yang telah dianut dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia, maka berarti sertipikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa sertipikat tanah itu bisa dicabut atau dibatalkan. Oleh karena itu adalah tidak benar bila ada anggapan bahwa dengan memegang sertipikat tanah berarti pemegang sertipikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan ia pasti akan menang dalam suatu perkara karena sertipikat tanah adalah alat bukti satu-satunya.<sup>26</sup>

Menurut Penjelasan PP No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam PP ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika

---

<sup>25</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria: kajian komprehensif, Kencana, Jakarta, hlm. 91

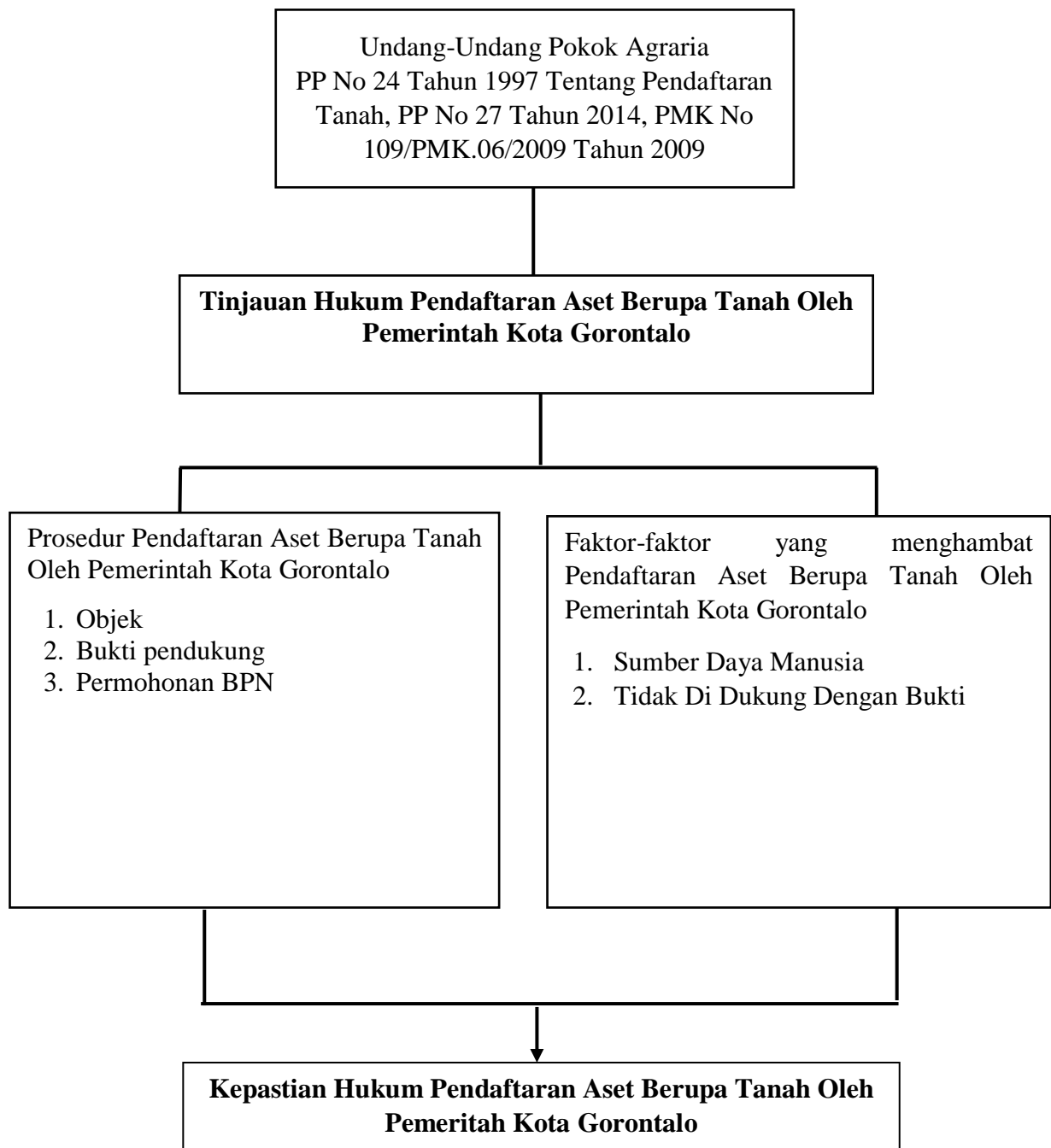
<sup>26</sup> Opcit hlm 34

selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Ibid hlm 90

## 2.4. Kerangka Pikir



## **2.5. Defenisi Operational**

1. Pendaftaran Berupa Aset adalah pendaftaran aset pemerintah daerah berupa barang bergerak dan benda tidak bergerak
2. Pendaftaran Tanah adalah kegiatan mendaftarkan tanah secara administrasi guna memberikan alas hak terhadap tanah hak milik
3. Pengertian tanah adalah salah satu kegiatan yang melakukan pendataan baik secara fisik maupun secara yuridis
4. Aset daerah adalah segala sesuatu yang berbentuk barang atau benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak
5. Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat
6. Obyek adalah bentuk variable yang menjadi titik perhatian sebuah penelitian
7. Bukti Pendukung adalah surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis
8. Sumber daya Manusia adalah suatu individu dalam perusahaan atau diluar perusahaan yang kemampuannya dilatih dan dikembangkan guna memberikan pelayanan kepada masyarakat
9. Kepastian hukum adalah suatu jaminan kepada masyarakat atas tindakan yang dilakukan pemerintah berdasarkan hukum dan aturan yang sudah dibuat

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Jenis Penelitian**

Penelitian adalah cara untuk menggali nilai dan ilmu pengetahuan mengenai cara untuk menggali nilai dan ilmu pengetahuan itu adalah dengan cara melakukan penelitian secara komprehensif dan mendalam, Pada metode penelitian ini digunakan jenis penelitian empiris, jenis penelitian empiris adalah mengkaji keseluruhan data atau fakta yang ada pada lokasi penelitian serta menggali nilai-nilai yang terkandung dalam masyarakat, penelitian empiris biasanya digunakan dalam meneliti gejala atau fenomena hukum yang terjadi di lingkungan masyarakat luas.

Sedangkan menurut Bambang Waluyo<sup>28</sup> mengenai metode penelitian beliau mengungkapkan bahwa penelitian empiris adalah penelitian yang mengkaji secara sosiologis fakta-fakta di lapangan, mengenai ketentuan Peraturan PerUndang-Undangan tentang kejadian dan kenyataan yang terjadi di masyarakat.

Dengan kata lain bahwa penelitian secara empiris adalah penelitian yang menggabungkan peraturan perUndang-Undangan dengan fakta sosial yang terjadi di lapangan dalam bentuk peristiwa (peristiwa hukum)

---

<sup>28</sup> Bambang Waluyo 2002 Penelitian Hukum Dalam Praktek Jakarta Sinar Grafika Hlm 15

### **3.2. Objek Penelitian**

Dalam usulan penelitian ini diambil objek penelitian, yang dimana objek yang dianggap sesuai dan memiliki hubungan yang akurat dengan usulan penelitian, menurut Arikunto objek penelitian adalah “bentuk variabel yang menjadi titik perhatian suatu penelitian” sehingga dapat diambil benang merah dari objek penelitian ini adalah Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo

### **3.3. Lokasi dan Waktu penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Gorontalo yang dianggap relevan dengan usulan penelitian calon peneliti, sehingga calon peneliti dapat mengambil data yang sesuai adapun penelitian dilakukan selama 3 (Tiga) bulan yaitu dimulai pada bulan November 2018-Januari 2019

### **3.4. Populasi Dan Sampel**

#### **1. Populasi**

Populasi adalah keseluruhan subyek yang menempati suatu tempat dan memiliki unsur untuk dijadikan sebagai subjek penelitian, menurut soerjono soekanto<sup>29</sup> populasi adalah “subyek hukum yang memiliki karakteristik tertentu dan ditetapkan untuk diteliti” populasi yang dimaksud adalah Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo serta apa saja yang dapat memberikan data dan informasi mengenai

---

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto 1983 Pengantar Penelitian Hukum Rineka Cipta Jakarta Hlm 65

Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo seperti peraturan perUndang-Undangan, pemerintah setempat dan masyarakat

## **2. Sampel**

Sampel adalah bagian dari pada populasi, menurut Soerjono Soekanto pengertian sampel adalah<sup>30</sup> :

“populasi adalah bagian untuk menjadi responden penelitian sampel dalam penelitian ditetapkan dengan purposive sampling, yaitu sampel dipilih berdasarkan pertimbangan dan tujuan penelitian”

Sampel dalam usulan penelitian ini digambarkan dalam bentuk :

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1. Kepala Bidang Pengelolaan Aset Daerah Kota Gorontalo            |                 |
| 2. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah BPN Kota Gorontalo |                 |
| 3. Pegawai Kantor DPPKAD sebanyak                                  | 1 (satu) orang  |
| 4. Pegawai BPN Kota sebanyak                                       | 1 (satu) orang  |
| Jumlah   | 4 (empat) orang |

---

<sup>30</sup> Ibid hlm 67

### 3.5. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan Sumber Data yang digunakan yaitu:

1. Studi Kepustakaan

Yaitu dengan cara mengumpulkan semua data sekunder sebagai bahan informasi yang memiliki hubungan dengan Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo seperti buku-buku hukum perdata dan asas hukum sesuai pembahasan pokok penelitian

2. Studi lapangan

Yaitu studi yang dilakukan mencari data dilapangan sebagai informasi untuk data penelitian studi lapangan yang dimaksud adalah melakukan wawancara dengan informan melalui tanya jawab secara lisan

### 3.6. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data dalam penulisan usulan penelitian ini, dilakukan dengan cara yang sesuai dengan metode penelitian pada umumnya yaitu:

1. Teknik Seleksi data

Teknik ini digunakan untuk mengetahui dan menyeleksi dengan cara memilah-milah data atau informasi penelitian yang sesuai dengan permasalahan penelitian

2. Teknik klasifikasi data

Teknik ini adalah cara untuk mengelompokkan dan memilah data atau informasi sesuai dengan bentuk dan kegunaan data yang didapatkan di lokasi penelitian sehingga data yang didapatkan disusun dengan fungsi dan kegunaanya



### 3. Teknik penyusunan data

Teknik penyusunan data yang dimaksud adalah teknik mengumpulkan mengklasifikasi serta menyusun sesuai dengan alur metode penelitian dan diinterpretasikan dalam bentuk data dan nalar tulisan lengkap sesuai dengan pedoman guna mempermudah pengecekan hasil penelitian kedepannya.

### 3.7 Teknik Analis Data

Apabila semua unsur penelitian diatas terpenuhi langkah terakhir adalah pengolahan atau analisis data yang didapatkan dari lokasi penelitian dengan cara memeriksa semua data yang didapatkan, serta menganalisis data , dan mengklasifikasikan data yang telah dianggap sesuai.

Setelah semuanya dianggap dapat memenuhi dan mewakili data yang telah dianalisis maka akan dilakukan analisis menggunakan metode kualitatif <sup>31</sup> yaitu menguraikan secara lisan dalam bentuk susunan kalimat secara rapi dan teratur guna mendapatkan sistematika literatur hukum yang rapi.

---

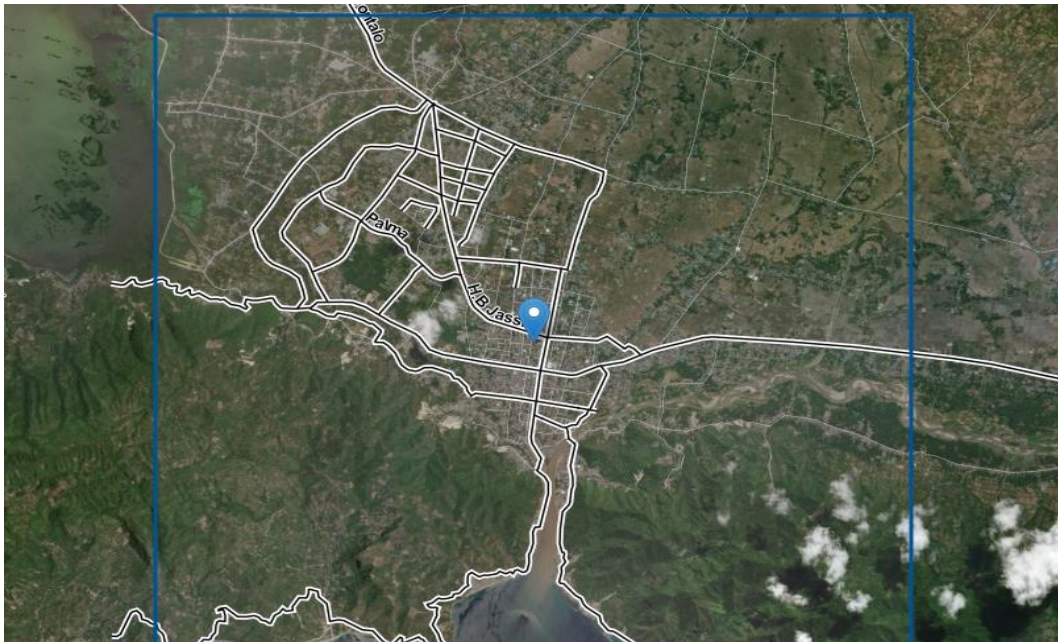
<sup>31</sup> Ibid hal 127

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Tinjauan Umum lokasi penelitian

Kota Gorontalo merupakan ibu kota dari Provinsi Gorontalo yang mana kota Gorontalo merupakan sebuah titik perekonomian yang ada di Provinsi Gorontalo sebagaimana yang dikutip dari Bambang Utomo bahwa “Kota Gorontalo (dalam bahasa Gorontalo disebut Kota *Hulontalo*) merupakan ibu kota [Provinsi Gorontalo](#), Indonesia. Kota Gorontalo merupakan kota terbesar dan terpadat penduduknya di wilayah [Teluk Tomini](#), sehingga menjadikan Kota Gorontalo sebagai pusat ekonomi dan jasa, perdagangan, pendidikan, hingga pusat penyebaran agama Islam di Kawasan Indonesia Timur”<sup>32</sup>



---

<sup>32</sup>Utomo, Bambang Budi, Author., Atlas Sejarah Indonesia: Masa Islam, [ISBN9789791827843](#), [OCLC](#) 897834066,

Berdasarkan peta kota Gorontalo data telah dibagi menjadi 9 kecamatan sebagaimana

- 1) Kota Selatan
- 2) Kota Utara
- 3) Kota Barat
- 4) Kota Timur
- 5) Kota Tengah
- 6) Dungigi
- 7) Dumbo Raya
- 8) Hulonthalangi
- 9) Sipatana

dari sembilan kecamatan yang ada jumlah sebaran penduduk berdasarkan data yang didapatkan di badan pusat statistik bahwa :

Kelompok Umur	Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin (Jiwa)		
	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
	2018	2018	2018
0-4	9724	9360	19084
05-Sep	9037	8277	17314
Okt-14	8492	7995	16487
15-19	9593	10343	19936
20-24	12168	12393	24561
25-29	9553	9764	19317
30-34	7865	8054	15919
35-39	7523	7918	15441
40-44	7813	8120	15933
45-49	7000	7262	14262
50-54	5928	6063	11991
55-59	4146	4658	8804
60-64	3016	3599	6615
65+	3802	5620	9422
<b>JUMLAH</b>	105660	109426	215086

Berikut data penduduk se provinsi Gorontalo yang di bagi menurut Kabupaten dan Kota Gorontalo

Wilayah se Provinsi	Jumlah Penduduk (Jiwa)				
	2015	2016	2017	2018	2019
Boalemo	149832	154008	158333	159105	167024
Kota Gorontalo	370441	372856	374923	373858	378527
Pohuwato	146896	150385	153991	154714	161373
Bone Bolango	153166	155238	157186	155950	161236
Gorontalo Utara	110700	111824	112975	111693	115072
Kab.Gorontalo	202202	206454	210782	210822	219399
Provinsi Gorontalo	1133237	1150765	1168190	1166142	1202631

( Sumber data : Badan pusat statistik Provinsi Gorontalo ).

Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah melakukan kewenangan otonomi daerah dalam rangka melaksanakan tugas desentralisasi dan dekonsentrasi dibidang keuangan daerah, yang berfungsi menyusun dan melaksanakan kebijakan dalam mengelola keuangan daerah, menyusun rancangan perubahan dan mengelola pajak daerah, retribusi dan pendapatan lainnya.

Melakukan pembinaan dan pengendalian atas pelaksanaan, melakukan pemungutan pendapatan daerah yang ditetapkan dengan peraturan daerah, menyusun laporan keuangan daerah dalam rangka mempertanggung jawabkan pelaksanaan, pelaksanaan pembinaan serta evaluasi Kabupaten/Kota, pelaksanaan evaluasi peraturan daerah tentang retribusi dan pajak daerah Kabupaten/Kota, serta pelaksanaan pembinaan dan pengendalian kekayaan daerah.Peraturan

Gubernur No 38 Tahun 2018 tentang Analisis Jabatan dan Analisis beban kerja pada Badan Keuangan Kota Gorontalo menjelaskan bahwa <sup>33</sup>:

“ Dengan ditetapkannnya Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susuna Perangkat Daerah serta dalam rangka tertti administrasi dan kepastian penataan pegawai pada Badan Keuangan Provinsi Gorontalo perlu disusun Analisi Jabatan dan Analisi Beban Kerja untuk mendukung pencapaian tujuan Instansi Pemerintah ”

Berikut Tugas dan Fungsi Jabatan pada beban kera Badan Keuangan Kota Gorontalo.

### **1. Sekretariat**

Sekretariat secara umum mempunyai tugas membantu dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan dalam melaksanakan pengelolaan kesekretariatan Badann.

Untuk menyelenggarakan tugas tersebut, Sekretariat mempunyai fungsi :

- Mengkoordinasikan penyusunan program, monitoring, evaluasi dan laporan
- Mengelola tata usaha, dan bagian kepegawaian
- Mengokordinasikan penyusunan rancangan produk
- Menyusun kebijakan penataan organisasi
- Mengelola keuangan
- Mengelola situs web DPPKAD dan
- Melaksanakan fungsi lain yang diberikan oleh Gubernur sesuai bidang tugasnya.

---

<sup>33</sup> Peraturan Gubernur No 38 Tahun 2018 tentang Analisis Jabatan dan Analisis beban kerja pada Badan Keuangan Kota Gorontalo

Dalam menjalani tugasnya sekretariat dipimpin dan dibantu oleh :

#### **A. Sub Bagian Program dan Pelaporan**

Mempunyai tugas membantu Sekretaris dalam pelaksanaan pengelolaan dan penyusunan program dan pelaporan Badan. Untuk menyelenggarakan tugas sub ini mempunyai fungsi yaitu :

1. menyiapkan bahan pengkoordinasian dalam menyusun program monitoring, evaluasi dan pelaporan Badan
2. melaksanakan dan mengelola hubungan dalam masyarakat
3. mengelola dalam menyusun anggaran
4. mengelola situs web Badan
5. melaksanakan fungsi yang diberikan pimpinan sesuai dengan bidang dan tugasnya

#### **B. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian**

Sub bagian umum dan kepegawaian mempunyai tugas dalam membantu sekretaris melaksanakan pengelolaan rumah tangga, tata usaha dan bidang kepegawaian. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian mempunyai fungsi :

1. Mengelola rumah tangga dan tata usaha
2. Mengelola barang dan jasa
3. menyiapkan bahan dalam menyusun rancangan produk hukum
4. menyiapkan bahan dalam menyusun kebijakan dan penataan organisasi
5. mengelola layanan administrasi dan bidang kepegawaian

6. melaksanakan fungsi yang diberikan oleh pimpinan sesuai dengan tugas yang ditetapkan

### **C. Sub Bagian Keuangan**

Mempunyai tugas membantu sekretaris dalam melaksanakan pengelolaan keuangan dan, mempunyai fungsi :

1. Menata bagian Keuangan
2. Menyusun laporan keuangan Badan
3. Melaksanakan fungsi yang diberikan oleh pimpinan sesuai tugas yang ditetapkan.

### **2. Bidang Anggaran**

Mempunyai tugas membantu Kepala Badan dalam pelaksanaan dan pengkoordinasian dalam menyusun rancangan anggaran daerah. Bidang, Anggaran mempunyai fungsi :

1. Melaksanakan dan mengkoordinasikan penyusunan analisa dalam kebijakan anggaran daerah
2. Melaksanakan dan mengontrol penyusunan rancangan dalam anggaran PPKD
3. Melaksanakan penyusunan rancangan dalam anggaran pendapatan daerah
4. Melaksanakan penyusunan dalam rancangan anggaran belanja daerah

5. Melaksanakan dan memonitoring evaluasi dalam penyusunan bidang anggaran

Dalam menjalani tugasnya Bidang Anggaran dibantu oleh beberapa

Sub bidang yaitu:

#### **A. Sub Bidang Analisa Kebijakan Anggaran**

Sub bidang ini mempunyai fungsi :

1. Menyiapkan bahan analisa dalam kebijakan rancangan
2. Menyiapkan bahan untuk menganalisa anggaran PPKD
3. Menyiapkan bahan kebijakan teknis dalam anggaran pendapatan daerah

#### **B. Sub Bidang Anggaran dalam PPKD**

Sub Bidang ini mempunyai fungsi yaitu :

1. Menyusun rancangan anggaran dalam pendapatan PPKD
2. Menyiapkan bahan kebijakan untuk melaksanakan anggaran pendapatan
3. Menyusun laporan evaluasi dalam pelaksanaan kegiatan

#### **C. Sub Bidang Anggaran Belanja**

Fungsi lain dari sub bidang ini ialah :

1. membantu menyiapkan analisan dalam perancangan anggaran belanja daerah.
2. menyiapkan bahan dalam penyusunan rancangan anggaran belanja daerah.
3. menyiapkan bahan dalam membuat kebijakan teknis untuk melaksanakan anggaran



4. menyusun laporan dan evaluasi dalam pelaksanaan kegiatan.

### **3. Bidang Perbendaharaan**

Bidang Perbendaharaan mempunyai tugas yaitu :

1. Mengelola kas daerah
2. Mengelola belanja tidak langsung dari pegawai
3. Mengelola anggaran dalam PPKD

#### **A. Sub Bidang Kas Daerah.**

Sub bidang ini mempunyai tugas membantu kepala Bidang

Perbendaharaan untuk mengelola kas daerah, yang fungsinya ialah :

1. Menyiapkan kebijakan teknis dalam melaksanakan mekanisme pemasukan dan pengeluaran kas daerah
2. Melaksanakan penataan dalam pemasukan dan pengeluaran kas daerah
3. Menyimpan Uang
4. Menganalisa anggaran kas dalam penyediaan dana

#### **B. Sub Bidang Perbendaharaan Belanja Tidak Langsung Pegawai**

Sub bidang ini mempunyai tugas membantu Kepala Perbendaharaan melaksanakan dan mengelola belanja tidak langsung dari pegawai, fungsi lain dari tugas ini yaitu :

1. Menyiapkan bahan dalam melaksanakan belanja tidak langsung dari seperti gaji dan tunjangan
2. Menata belanja gaji dan tunjangan

3. Menyusun laporan evaluasi dalam melaksanakan kegiatan pada sub bidang ini

### **C. Sub Bidang Perbendaharaan PPKD**

Sub Bidang ini membantu Kepala Bidang dalam mengelola anggaran PPKD, untuk mengelola tugas ini, sub bidang ini mempunyai fungsi yaitu :

1. Menyiapkan bahan kebijakan dalam melaksanakan anggaran PPKD
2. Melaksanakan dan menata belana bunga, subsidi, hibah, bantuan sosial, dan belanja tak terduga
3. Melaksanakan dan menata pengeluaran biaya dan pemasukan biaya

### **4. Bidang Akuntansi dan Teknologi Informasi**

Bidang ini mempunyai tugas membantu Kepala Badan pelaksanaan akuntansi dan teknologi informasi dalam pelaporan keuangan daerah.

Bidang ini mempunyai fungsi lain yaitu :

1. mengelola akuntansi milik keuangan daerah
2. mengelola laporan milik keuangan daerah
3. mengelola system informasi dan akuntansi dalam pelaporan keuangan
4. melaksanakan dan memonitoring evaluasi dalam penyusunan pelaporan bidang akuntansi

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Bidang ini juga di bantu oleh beberapa sub bagian, yaitu :

#### **A. Sub Bidang Akuntansi**

Sub Bidang ini mempunyai fungsi sebagai berikut :

1. Menyiapkan bahan dalam melaksanakan akuntansi keuangan daerah
2. Menyiapka bahan dalam menyusun laporan keuangan pemerintah daerah
3. Menyusun laporan untuk pelaksanaan kegiatan dalam bidang akuntansi

#### **B. Sub Bidang Pelaporan**

Sub Bidang juga memiliki fungsi yaitu :

1. Menyiapkan bahan dalam menjalani kebijakan pelaporan keuangan daerah
2. Menyusun laporan bulanan, triwulan, semester pertama dan prognosis pemerintah dalam daerah
3. Melaksanakan dan menyusun bahan untuk kinerja daerah
4. Menyusun laporan dan evaluasi dalam kegiatan Sub Bidang

#### **C. Sub Bidang Teknologi Informasi**

Sub bidang ini selain membantu Kepala Bidang dalam pelaksanaan keuangan daerah juga mempunyai fungsi :

1. Menyiapkan bahan untuk pelaksanaan teknologi informasi dalam keuangan daerah

2. Menyediakan informasi keuangan daerah
3. Menyusun laporan dan melaksanakan evaluasi kegiatan pada sub bidang ini

## **5. Bidang Aset Daerah**

Bidang ini mempunyai fungsi yaitu :

1. Menyusun rumusan analisis dalam perencanaan barang milik daerah
2. Menyusun rumusan dalam menata barang milik daerah
3. Menyusun rumusan dan mengamankan barang milik daerah

Bidang ini mempunyai beberapa sub bagian yaitu :

### **A. Sub Bidang Perencanaan**

Sub bidang ini mempunyai fungsi yaitu :

1. Menyiapkan kebutuhan barang milik daerah
2. Menyiapkan standarisasi barang dan harga barang
3. Menyiapkan rumusan dalam penghapusan barang milik daerah

### **B. Sub Bidang Penatausahaan**

Sub bidang ini mempunyai fungsi antara lain, menyiapkan teknis dalam pembukuan pelaporan barang milik daerah.

### **C. Sub Bidang Pemanfaatan dan Pengamanan**

Sub bidang ini mempunyai fungsi yaitu,, menyiapkan kebijaksanaan dalam memanfaatkan barang milik daerah

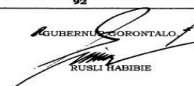
LAMPIRAN PERATURAN GUBERNUR GORONTALO  
 NOMOR : 39 TAHUN 2018  
 TANGGAL : 19 April 2018  
 TENTANG : ANALISIS JABATAN DAN ANALISIS BEBAN KERJA PADA BADAN KEUANGAN PROVINSI GORONTALO

HASIL ANALISIS JABATAN DAN ANALISIS BEBAN KERJA  
 PADA BADAN KEUANGAN

NO	NAMA JABATAN	FORMASI JABATAN					KET
		JABATAN PIMPINAN TINGGI PRATAMA	JABATAN ADMINISTRATOR	JABATAN PENGAWAS	JABATAN PELAKSANA	JABATAN FUNGSIONAL	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Kepala Badan Keuangan Provinsi Gorontalo	1					
2	Sekretaris		1				
3	Kepala Sub Bagian Perencanaan, Evaluasi dan Pusat Data Elektronik			1			
4	Pengolah Data Perencanaan dan Penyusunan Anggaran				1		
5	Pengelola Evaluasi dan Laporan				3		
6	Kepala Sub Bagian Keuangan			1			
7	Bendahara				3		
8	Pengelola Data Belanja dan Laporan Keuangan				3		
9	Penata Laporan Keuangan				1		
10	Kepala Sub Bagian Umum dan Kepegawaian			1			
11	Penyusun Kebutuhan Barang Inventaris				3		
12	Pengelola Surat				0		
13	Sekretaris				0		
14	Pengadministrasian Perawatan				2		
15	Pengadministrasian Kepegawaian				5		
16	Kepala Bidang Anggaran dan Bina Keuangan Daerah		1				
17	Kepala Sub Bidang Anggaran Area I			1			
18	Penerbita Pelaksanaan Program dan Anggaran				1		

NO	NAMA JABATAN	FORMASI JABATAN					KET
		JABATAN PIMPINAN TINGGI PRATAMA	JABATAN ADMINISTRATOR	JABATAN PENGAWAS	JABATAN PELAKSANA	JABATAN FUNGSIONAL	
1	2	3	4	5	6	7	8
21	Kepala Sub Bidang Bina Keuangan Daerah Kab/Kota			1			
22	Pengelola Pelaporan dan Evaluasi Pelaksanaan Kegiatan APBD				1		
23	Kepala Bidang Perbendaharaan		1				
24	Kepala Sub Bidang Verifikasi Area I			1			
25	Verifikator Keuangan				9		
26	Kepala Sub Bidang Verifikasi Area II			1			
27	Pengolah Data Aplikasi dan Pengelolaan Data Sistem Keuangan				3		
28	Pengelola Database Surat Perintah Membayar				2		
29	Kepala Sub Bidang Kestidion			1			
30	Pengolah Data Pemantauan Sistem Keuangan				3		
31	Pengelola Laporan Keuangan				5		
32	Kepala Bidang Akuntansi		1				
33	Kepala Sub Bidang Akuntansi Keuangan dan Aset Area I			1			
34	Pengelola Akuntansi				1		
35	Kepala Sub Bidang Akuntansi Keuangan dan Aset Area II			1			
36	Pengolah Data Laporan keuangan Aset				1		
37	Kepala Sub Bidang Pembukuan dan Pelaporan			1			
38	Pengolah Data Pemantauan Sistem Keuangan				1		
39	Kepala Bidang Pendapatan		1				
40	Kepala Sub Bidang Manajemen Pajak Daerah			1			
41	Analisis Penagihan Pajak				4		
42	Kepala Sub Bidang Dana Perimbangan, Retribusi dan Pendapatan Lain-lain			1			
43	Analisis Pajak / Retribusi Daerah				3		
44	Kepala Sub Bidang Pengendalian dan Pembinaan Pendapatan						

NO	NAMA JABATAN	FORMASI JABATAN					KET
		JABATAN PIMPINAN TINGGI PRATAMA	JABATAN ADMINISTRATOR	JABATAN PENGAWAS	JABATAN PELAKSANA	JABATAN FUNGSIONAL	
1	2	3	4	5	6	7	8
48	Pengelola Aset daerah				2		
49	Kepala Sub Bidang Penataan Pengendalian dan Pelaporan Aset Area II			1			
50	Pengelola Pemeliharaan BMD				6		
51	Kepala Sub Bidang Perencanaan dan Evaluasi Aset			1			
52	Pengelola Evaluasi dan Laporan				2		
	JUMLAH	1	6	18	67	0	
				92			

GUBERNUR GORONTALO  
  
 RUSLI HABIBIE

( Sumber Data Dinas Pengelolaan dan Keuangan Daerah )

## **4.2. Prosedur Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo**

### **4.2.1. Obyek**

Setiap kegiatan pendaftaran tanah sebenarnya pasti memiliki tujuan Andika Wijaya Dan Wida Peace<sup>34</sup> ananta memberikan gambaran bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah
2. Pendaftaran tanah meliputi
  - a. Pengukuran tanah pemetaan tanah serta pembukuan tanah
  - b. Hak atas dan peralihannya
  - c. Adanya surat bukti yang kuat
3. Adanya pendaftaran tanah dikarenakan keadaan masyarakat umum dan negara yang memiliki kegiatan lalu lintas sosial serta mengikat keperluan masyarakat
4. Pendaftaran tanah dibebankan dengan biaya tertentu tetapi apabila seorang tidak mampu membayar biaya pendaftaran tanahnya akan dibebaskan biaya pendaftaran tanahnya.

Apabila kita melihat tujuan pendaftaran tanah diatas dapat ditarik benang merah bahwa yang paling utama yaitu mengenai Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah, senada yang diungkapkan oleh widya

---

<sup>34</sup> Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, Hukum Bisnis Properti Di Indonesia, Grasindo, Jakarta, Hlm. 89

muliawan<sup>35</sup> bahwa pendaftaran tanah akan menghasilkan yang namanya kepastian baik itu kepastian hak, kepastian objek kepastian subjek dan kepastian hukumnya

Apabila kita melihat beberapa data aset yang dimiliki pemerintah daerah kota Gorontalo yang berupa aset tanah

**Tabel 1**

**Aset Berupa Tanah Pemerintah Kota Gorontalo**

<b>NO</b>	<b>BENTUK ASET</b>	<b>JUMLAH</b>	<b>KETERANGAN</b>
<b>1</b>	TANAH	555	HAK MILIK
<b>2</b>	TERSERTIFIKAT	464	HAK MILIK
<b>3</b>	BELUM TERSERTIFIKAT	91	HAK MILIK

( Sumber data Dinas Pendapatan dan pengelolaan Keuangan Daerah )

Tanah yang dimiliki pemerintah daerah ada sekitar lima ratus lima puluh lima (555) aset Hak milik dan yang sudah tersertifikasi ada empat ratus enam puluh empat (464) hak milik dan yang belum tersertifikasi adalah sembilan puluh satu (91)

Secara teori kebutuhan sertifikasi tanah sebenarnya sangat penting karena mengingat PP No 24 Tahun 1997 sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c yang

---

<sup>35</sup> Abid hlm 94

memuat data yuridis maupun data fisik obyek yang didaftarkan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dalam buku tanah sedangkan data fisik diambil dari surat ukur. Sehubungan dengan hal tersebut dapat diketahui bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan<sup>36</sup>

Hal ini juga sejalan yang Pasal 19 UUPA ayat 2 mengenai Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya. Menurut Pasal 19 UUPA ayat 2 huruf c, bahwa : *“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku alat pembuktian yang kuat”*<sup>37</sup>

Tentunya penting pendaftaran aset daerah tertuang dalam PERMENDAGRI no 17 tahun 2007 tentang pengelolaan barang daerah, maksud dari barang daerah adalah adanya barang atau yang telah dibeli oleh pemerinntah daerah berupa barang atau benda dengan cara pembebanan pada anggaran pendapatan dan belanja daerah, dalam penjelasanya bahwa

---

<sup>36</sup> Ibid 90

<sup>37</sup> Pasal 19 UUPA ayat 2



barang milik daerah disebutkan dalam pasal 3 PERMENDAGRI no 17 tahun 2006 yaitu:

- “ 1. Barang milik daerah
- a. barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD
  - b. barang yang diperoleh dari perolehan lainnya
2. Barang yang dimaksud pada pasal 1
- a. Barang yang diperoleh melalui hibah/sumbangan atau yang .sejenis
  - b. Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak
  - c. Barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang
  - d. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”

Dan pendapat yang diungkapkan oleh Menurut Budi Harsono<sup>38</sup> mengenai pendaftaran tanah telah memberikan defenisi bahwa kegiatan yang dilakukan secara teratur dan secara terus menerus guna mengumpulkan semua data tentang tanah baik data tentang data fisik tanah, data maupun data yuridis tanah, budi harsono mebagi beberapa kategori mengenai pandaftaran tanah unsur yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- 1. Setiap tanah hak milik, pemilik tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanah hak miliknya

---

<sup>38</sup> Hasan Wargakusuma 1992 Hukum Agraria Jakarta Gramedia Pustaka Hlm 80

2. Bagi pemegang tanah yang telah mendaftarkan tanahnya memiliki kepastian hukum dan jaminan hukum
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh lembaga yang diberikan kewenangan untuk mendata semua tanah

Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 20 Maret 2020 dengan salah satu pegawai pengelola aset daerah yaitu Bapak **Herman Idris** mengungkapkan bahwa:

“Pentingnya memberikan sertifikasi semua aset daerah adalah agar memiliki kepastian hukum yang nyata dan tidak lagi diganggu oleh pihak manapun dan daerah ini memiliki aset yang baik dan benar secara hukum”

Sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh peneliti bahwa dalam penelitian ini ditemukan beberapa aset yang masih belum tersertifikasi maka dari itu peneliti menarik kesimpulan bahwa memberikan kepastian hukum aset daerah akan menjadikan aset sebagai hak dan harta bersama masyarakat kota Gorontalo yang mengedepankan Asas Aman bahwa dapat dipastikan semua kegiatan pendaftaran tanah itu dilakukan secara profesional dengan teliti dan cermat guna mencapai kepastian hukum bagi pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Pihak BPN, adalah bidang tanah yang mempunyai hak guna usaha, guna bangunan dan hak pakai. Dalam pendaftaran tanah dilakukan dengan cara mebukukan bidang tanah agar masuk dalam daftar tanah Negara.

Ada 2 tata cara dalam mendaftarkan bidang tanah yaitu bidang tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya atau pertama kali dan pendaftaran untuk memelihara data tanah, adapun pendaftaran tanah yang baru didaftarkan memiliki 2 sistem yaitu system sistematik dan sporadik.

Pendaftaran objek tanah secara sistematik yaitu pemohon tidak datang ke BPN, melainkan pihak penyelenggara yang akan turun langsung sehingga prosedurnya lebih muda dan karena pendaftaran ini tidak dipungut biaya, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik ialah pemohon datang langsung ke kantor BPN, dan mengikuti tata cara pendaftaran tanah yang sudah ditentukan, tentu saja biaya ditanggung pemohon

#### **4.2.2 Bukti Pendukung**

Kepastian hukum dibutuhkan sebuah Bukti Pendukung, apabila kita melihat pendapat dari sudikno merto kusumo<sup>39</sup> Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Istilah Asas kepastian hukum dapat juga kita temukan di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme dan didalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Serta Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Asas kepastian hukum adalah asas

---

<sup>39</sup> <http://www.gresnews.com/berita/tips/115702-mengenal-asas-kepastian-hukum/>

dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan

Dan apabila dihubungkan dengan kepelikan tanah secara administrasi Secara yuridis tanah diartikan sebagai permukaan bumi yang didiami setiap makhluk hidup yang ada di bumi, tanah dapat dikategorikan sebagai sumber kehidupan semua manusia yang ada. Namun dalam kepemilikan tanah diperlukan sebuah aturan dan pengaturan yang baik untuk menata semua tanah yang ada apabila tanah tidak ditata mengenai kepemilikannya akan berdampak secara langsung kepada penegakan dan keamanan kehidupan masyarakat menurut Urip Santoso<sup>40</sup> memberikan penjelasan bahwa tanah sebenarnya yang diatur hanyalah Haknya saja sebagaimana dalam undang-undang pokok agraria yang memberikan kepastian tentang hak atas tanah setiap orang hal dijelaskan pada pasal 4 ayat (1):

“Hak-hak atas tanah/hak atas permukaan bumi terdiri dari beberapa macam, yaitu dapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau lebih dan badan-badan hukum”

Sejalan dengan yang diungkapkan Setiap kegiatan pendaftaran tanah sebenarnya pasti memiliki tujuan Andika Wijaya Dan Wida Peace<sup>41</sup> ananta memberikan gambaran bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

---

<sup>40</sup> Urip Santoso 2013 Hukum Agraria Jakarta Kencana Hlm 9-10

<sup>41</sup> Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, Hukum Bisnis Properti Di Indonesia, Grasindo, Jakarta, Hlm. 89

1. Untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah
2. Pendaftaran tanah meliputi
  - a. Pengukuran tanah pemetaan tanah serta pembukuan tanah
  - b. Hak atas dan peralihanya
  - c. Adanya surat bukti yang kuat
3. Adanya pendaftaran tanah dikarenakan keadaan masyarakat umum dan negara yang memiliki kegiatan lalu lintas sosial serta mengingat keperluan masyarakat
4. Pendaftaran tanah dibebankan dengan biaya tertentu tetapi apabila seorang tidak mampu membayar biaya pendaftaran tanahnya akan dibebaskan biaya pendaftaran tanahnya.

Berbicara mengenai pendafrtan tanah berarti kita akan merujuk pada aturan yang mengatur bagaimana memberikan sertifikasi kepada tanah pemerintah daerah kota Gorontalo yang mana kedepanya semua aset daerah atau tanah apabila sudah memiliki sertifikat tidak akan mudah lagi di gunakan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

**Tabel 2****Bukti Pendukung**

NO	URAIAN	2018	2019	JUMLAH
1	Bukti Pendukung	4	1	5
2	Tidak Ada Bukti Pendukung	2	-	2
	Total keseluruhan	6	1	7

(Sumber data: Badan Pertanahan Kota Gorontalo)

pada tahun 2018 terdapat 4 bidang tanah pemerintah yang telah didaftarkan pada Badan Pertanahan Kota Gorontalo, dan hanya 1 bidang tanah pada tahun 2019. Dan terdapat 2 tanah yang tidak keluar bukti pendukung karena berkas/dokumen yang diberikan tidak lengkap, disebabkan tolak ukur tanah tersebut tidak jelas letaknya dan tanah yang lain diajukan pemblokiran karena terdapat sengketa yang alas haknya sudah tidak ada.

Mengenai pendaftaran tanah telah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 UUPA didalam pasal ini disebutkan bahwa pada pasal 2 yaitu:<sup>42</sup>

- “ 1. Pengukuran penetapan tanah diatur dalam pasal 19 UUPA
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut

---

<sup>42</sup> Undang-Undang No 5 Tahun 1960 UUPA

### 3. Pemberian surat surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

Selain undang-undang pokok agraria, pendaftaran tanah juga diatur dalam peraturan pemerintah yang mana dalam peraturan pemerintah no 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah setelah terbitnya peraturan pemerintah PP No 10 Tahun 1961 peraturan ini dianggap tidak memberikan rasa puas bagi pencari keadilan tentang pendaftaran tanah maka dari itu terbitlah peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Dalam pendaftaran tanah disebutkan dalam pasal 1 angka 1 PP no 24 tahun 1997 yang mana ditegaskan bahwa:<sup>43</sup>

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan memiliki atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 20 Maret 2020 dengan salah satu petugas aset daerah yaitu bapak **Ismet Kadir** mengungkapkan bahwa :

“Seluruh aset daerah yang dimiliki pemerintah daerah hampir semua tersertifikasi namun ada beberapa yang belum karena terkendala finansial serta data yang masih dianggap belum akurat sehingga memperlambat proses sertifikasi aset daerah”

Apabila kita melihat keadaan posisi tanah yang dikelompokkan dalam kategori aset daerah yang dimana diperoleh menggunakan APBD serta

---

<sup>43</sup> PP no 24 tahun 1997

memiliki fungsi siap pakai hal ini apabila kita melihat yang dimaksud aset tetap dengan ciri-ciri sebagai berikut:

1. Masa manfaat lebih 12 (dua belas) bulan
2. Beban pengukuran secara handal
3. Tidak diperuntukkan untuk dijual
4. Diperoleh dengan alasan untuk digunakan

Maka dari itu peneliti mengambil sebuah kesimpulan mengenai pendaftaran tanah aset daerah sebenarnya kepastian Hukumnya diatur dari segi regulasi pasal 1 angka 1 PP no 24 tahun 1997 serta Pasal 19 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 UUPA dan pendaftaran aset daerah tertuang dalam Permendagri no 17 tahun 2007 tentang pengelolaan barang daerah.

Bukti pendukung diperoleh dari Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertifikat Pendaftaran Tanah yang sudah didaftarkan dan memenuhi syarat untuk menjadi tanah aset Negara. jika seluruh proses pendaftaran tanah telah dilaksanakan, maka proses selanjutnya adalah pembukuan hak dan penerbitan sertifikat tanah, hal ini sudah sesuai dengan aturan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pasal 30<sup>44</sup>

“ salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyajikan informasi mengenai bidang tanah. Oleh karena itu data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang sudah dinilai cukup untuk dibukukan tetap dibukukan walaupun ada data yang masih harus dilengkapi atau ada keberatan dari pihak lain mengenai data itu, dengan demikian setiap data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah itu, termasuk adanya sengketa mengenai data itu, semuanya tercatat.”

---

<sup>44</sup> Pasal 30 PP No 24 Tahun 1997



Tanah yang terjadi sengketa tetap didaftarkan tapi bukti sertifikatnya belum keluar, oleh karena itu pihak BPN menyebutnya tanah sengketa dan akan diselesaikan masalahnya sampai tanah tersebut mendapatkan sertifikatnya, karena sertifikat adalah bukti resmi bahwa tanah tersebut sudah terdaftar di Negara.

Dari uraian diatas peneliti dapat menarik kesimpulan bahwa pentingnya bukti pendukung merupakan salah satu syarat yang wajib dipenuhi oleh pemohon yang ingin mendaftarkan tanahnya agar mendapatkan alas haknya.

Apabila terdapat tanah yang bukti nya kurang atau tanah yang akan didaftarkan tersebut mengalami sengketa pihak BPN tidak akan mengeluarkan alas haknya, dan apabila pemohon ingin tetap mendaftarkan tanah tersebut maka pihak BPN akan mengeluarkan surat dimana tanah tersebut mengalami sengketa dan akan dicari jalan keluarnya bersama

#### 4.2.3. Permohonan BPN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dilokasi penelitian memberikan gambaran bahwa tata cara dalam mengajukan permohonan penerbitan sertifikat secara umum dapat digambarkan sebagai berikut:

##### 1. Persiapan dokumen

Dokumen yang dimaksud dalah dokumen pendukung yang akan memberikan keterangan bahwa tanah tersebut diperoleh dengan cara jual beli atau hibah, sehingga status tanah dianggap terang dan jelas dalam pembuktiannya

Seperti : Surat Izin Hak Guna Bangunan  
 : Surat Izin Mendirikan Bangunan  
 : Identitas Pemohon  
 : SPPT PBB  
 : Dan Surat Keterangan Dalam Bentuk  
 Pernyataan Kepemilikan Tanah

##### 2. Mengunjungi Pihak BPN

##### 3. Penerbitan Sertifikat

Namun secara umum mengenai tatacara dan pelaksanaan penerbitan sertifikat diatas memang apabila dilihat secara normatif sangatlah mudah, tetapi yang menjadi kendala dalam hal ini penerbitan sertifikat aset daerah adalah mengenai Kelengkapan dokumen yang sudah tidak memadai lagi karena beberapa aset daerah mengenai jejak-jejak pengadaanya bisa

dipastikan tidak teradministrasi lagi hal ini diungkapkan oleh salah satu petugas pengelola kearsipan aset daerah bahwa banyak aset yang memang susah dibuktikan mengenai asal usul tanah sehingga sulit untuk dibuatkan sertifikat, hal ini tentunya menjadi kendala yang paling umum dalam proses sertifikasi sedangkan selain dari pada itu tuntutan sertifikasi aset harus dilakukan

Tentunya penting pendaftaran aset daerah tertuang dalam peraturan Permendagri no 17 tahun 2007 tentang pengelolaan barang daerah, maksud dari barang daerah adalah adanya barang atau yang telah dibeli oleh pemerintah daerah berupa barang atau benda dengan cara pembebanan pada anggaran pendapatan dan belanja daerah, dalam penjelasannya bahwa barang milik daerah disebutkan dalam pasal 3 peraturan menteri dalam negeri no 17 tahun 2006<sup>45</sup> yaitu:

“ 1. Barang milik daerah

- a. barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD
- b. barang yang diperoleh dari perolehan lainnya

2. barang yang dimaksud pada pasal 1

- e. Barang yang diperoleh melalui hibah/sumbangan atau yang sejenis
- f. Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak

---

<sup>45</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri No 17 Tahun 2006

- g. Barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang
- h. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”

**Table 3**

**Permohonan pendaftaran tanah oleh DPPKAD**

NO	URAIAN	2018	2019
1	Permohonan ke BPN	4	1
2	Permohonan di tolak	2	-
	Jumlah	6	1

(Sumber data: Kantor Badan Pertanahan Kota Gorontalo)

Permohonan yang didaftarkan Pemerintah kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Gorontalo hanya sekitar 4 ( empat ) bidang Tanah pada tahun 2018, dan 1 ( satu ) bidang tanah pada tahun 2019.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu pegawai Kantor Pertanahan Kota Gorontalo pada tanggal 14 April 2020 yaitu Bapak

**Ramlan Eraku** bahwa :

“ Permohonan pendaftaran tanah pada tahun 2018 ada 4 bidang tanah yang sudah didaftarkan dan sudah keluar alas haknya, adapun permohonan yang ditolak oleh BPN dikarenakan dokumen yang tidak lengkap.

Menurut peneliti mendaftarkan tanah adalah kewajiban yang harus dipenuhi warga negara Indonesia dan sudah di atur oleh PP No 24

tahun 1997. Agar masyarakat mendapat kepastian hukum dan telah terdaftar di negara. Jika belum terdaftar dan tidak diketahui oleh Negara dapat merugikan Negara itu sendiri karena pajak yang tidak terbayarkan. Konsep hukum tanah di Indonesia saat ini, pemerintah daerah bisa menguasai tanah dengan hak pakai dan hak pengelolaan, hak pakai yang diberikan terhadap tanah yang dikuasai pemerintah adalah untuk melaksanakan tugasnya, sedangkan hak pengelolaan diberikan untuk mengelola suatu institusi pemerintah.<sup>46</sup>

Hak pakai yang dimaksud selain untuk melaksanakan tugas pemerintah harus sudah dalam keadaan siap pakai atau sudah didaftarkan ke BPN dan sudah ada sertifikatnya, dengan adanya bukti penguasaan secara hukum hak pakai dan hak pengelolaan atas nama pemerintah daerah maka tanah tersebut berstatus penguasaan, dan tanah tersebut mendapat penetapan hak oleh BPN.

---

<sup>46</sup> Dr. Supriyadi, S.H., M.Hum 2010 Aspek Hukum Tanah Aset Daerah

### **4.3. Faktor-faktor yang menghambat Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo**

Faktor penghambat ialah segala bentuk hambatan yang terjadi dengan atau tidak sengaja, yang membuat suatu proses yang akan dikerjakan menjadi tertunda, tidak lancar, atau tertahan dan menyebabkan kerugian pada individu atau kelompok.

Dalam banyak peristiwa mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah terdapat faktor faktor yang menghambat prosesnya sehingga merugikan pihak lainnya. Faktor tersebut merupakan Sumber daya Manusia tentang pengetahuan pengelola aset daerah, adapun administrasi yang menghambat proses pendaftaran dikarenakan tidak lengkapnya berkas.

#### **4.3.1. Sumber Daya Manusia (Pengetahuan Pengelolaan Aset Daerah)**

Sebagai bentuk penunjang pelayanan serta majunya sebuah kinerja badan pemerintahan tentunya dipengaruhi oleh terjaminnya sumber daya manusia yang mumpuni dibidangnya, tentunya hal ini memberikan sebuah gambaran yang tepat bagi kita semua, apabila sumber daya manusianya memiliki kualitas yang baik maka kemajuan sebuah daerah atau negara akan maju pula.

Apabila kita melihat pengelolaan administrasi negara sumber daya manusia merupakan sebuah pilar bangsa untuk memajukan kesejahteraan umum serta tercapainya rasa keadilan kemanfaatan dan kepastian hukum dalam pemberian pelayanan dan pengelolaan hak kepemilikan daerah,

dalam pengelolaan aset daerah tentunya kita akan diperhadapkan dengan kuantitas dan kapasitas pegawai negeri sipil yang membidangi mengenai pengelolaan aset daerah, tentunya dalam pendaftaran sertifikasi aset daerah akan dibutuhkan orang-orang yang cermat dan teliti untuk mencari data dan fakta tanah aset tersebut baik data fisik maupun data yuridis aset

Apabila kita melihat mengenai syarat pendaftaran tanah yang dituangkan dalam pasal 1 ayat peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

**Tabel 4**

**Tingkat Pendidikan Pegawai**

NO	TINGKAT PENDIDIKAN	JUMLAH	KET
1	SARJANA	89	-
2	SMA/SMK/MA	4	-
3	SMP/MTS	-	-
4	SD	-	-
	Total	92	-

(Sumber data: Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Daerah)

Beradasrkan hasil penelitian dari data yang diambil dari Kantor Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Daerah mengenai jumlah dan data

pegawai pada kantor pengelolaan aset daerah kota Gorontalo menunjukkan bahwa adanya sekitar (92) Sembilan puluh dua pegawai yang ditempatkan dalam satuan SKPD DPPKAD Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, dari 92 pegawai yang ditempatkan terdapat 4 pegawai yang lulusan SMK jurusan Perkantoran dan sisanya s1-s3. Tidak semuanya pegawai tersebut memiliki pengetahuan yang mumpuni mengenai pengelolaan dan pengawasan serta menadministrasikan semua aset daerah, bahkan dalam beberapa pegawai masih berstatus honorer dan pegawai sukarela

Tentunya hal ini dibutuhkan peningkatan kapasitas dan kapabilitas semua unsur pegawai untuk menujung tercapainya pendaftaran aset yang dianggap sangat penting, ada beberapa hal yang begitu penting menurut peneliti bahwa apabila aset daerah tidak dicatat dan dilakukan administrasi secara baik maka akan menimbulkan ketidak pastian hukum dalam data hak atas tanah milik daerah kota Gorontalo

Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 20 maret 2020 dengan salah satu pegawai Kantor DPPDAKD yaitu bapak **Herman Idris** selaku Sub Bidang pengelolaan daerah mengungkapkan bahwa

“ Tidak semua pegawai mengetahui alur pendaftaran aset berupa tanah pada badan keuangan kota ini, karena mereka sudah diberi tugas untuk mengurus sub sub bidang yang sudah dibagi oleh atasan, adapun yang mengetahui alur pendaftarannya dikarenakan pegawai itu pernah menjabat di salah satu bidang aset, karena semua pegawai akan diroling atau dipindah tugaskan”.



Didalam pendaftaran tanah juga di tegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang No 5 Tahun 1960<sup>47</sup> :

1. Pengukuran penetapan tanah diatur dalam pasal 19 UUPA
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut
3. Pemberian surat surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

Dan menurut pendapat budi harsono bahwa dalam menuntuka kepastian hukum hak atas tanah seseorang harus memastikan

1. Setiap tanah hak milik, pemilik tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanah hak miliknya
2. Bagi pemegang tanah yang telah mendaftarkan tanahnya memiliki kepastian hukum dan jaminan hukum
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh lembaga yang diberikan kewenangan untuk mendata semua tanah

Mendaftarkan tanah adalah kewajiban yang harus dipenuhi warga negara Indonesia dan sudah di atur oleh PP No 24 tahun 1997. Agar masyarakat mendapat kepastian hukum dan telah terdaftar di negara. Jika belum terdaftar dan tidak ddiketahui oleh Negara dapat merugikan Negara itu sendiri karena pajak yang tidak terbayarkan.

Seperti yang sudah dikatakan oleh Bapak Herman Idris selaku Sub Bidang pengelolaan daerah mengungkapkan bahwa :

---

<sup>47</sup> Pasal 19 Undang-Undang No 5 Tahun 1960

“ Tidak semua pegawai mengetahui alur pendaftaran aset berupa tanah pada badan keuangan kota ini, karena mereka sudah diberi tugas untuk mengurus sub sub bidang yang sudah dibagi oleh atasan, adapun yang mengetahui alur pendaftarannya dikarenakan pegawai itu pernah menjabat di salah satu bidang aset, karena semua pegawai akan diroling atau dipindah tugaskan”.

Peneliti berpendapat bahwa Dalam pengelolaan sumber daya manusia merupakan bentuk yang sangat penting dalam kemajuan pendidikan, oleh karena itu fungsi fungsi dalam pengelolaan sumber daya manusia harus dibentuk secara optimal agar dapat memenuhi suatu kebutuhan yang berkaitan dengan tujuan individu, perusahaan, organisasi, atau lembaga. Selain itu pengelolaan sumber daya manusia juga alangkah baiknya jika kekurangan atau masalah yang dihadapi suatu Negara yang bersangkutan dengan kemampuan daya saing dapat dicari jalan keluarnya.

Karena bagi suatu organisasi, pengelolaan sumber daya manusia berkaitan dengan jalannya suatu tujuan yang telah ditetapkan, untuk itu sumber daya manusia yang terdapat dalam suatu organisasi atau kelembagaan disaring dan dibagi sesuai kemampuannya masing masing agar memperoleh tujuan yang jelas dan akurat.

Hal ini diketahui peneliti setelah mengunjungi kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah bahwa tidak semua karyawan mengetahui tentang alur pendaftaran aset tanah seperti yang peneliti teliti, karena karyawan di kantor tersebut sudah mempunyai tugas masing masing yang dibagikan atasannya.

#### 4.3.2. Administrasi Yang Tidak Di Dukung Dengan Bukti

Mengenai data administrasi hak atas tanah pemerintah daerah kota Gorontalo telah ditemukan beberapa masalah atau kendala yang menyebabkan sulitnya ditemukan data hak atas tanah aset daerah seperti

##### 1. Asal usul tanah

Administrasi mengenai asal/usul tanah menjadi sebuah momok besar bagi pendaftaran tanah (proses sertifikasi) karena ada beberapa hal yang menjadi landasan tanah tersebut apakah tanah

- a. Berasal dari jual beli pemerintah daerah
- b. Tukar guling
- c. Hibah
- d. Wakaf

Asal usul tanah disini dianggap menjadi hal yang penting karena dalam pendaftaran tanah diperlukan kejelasan mengenai asal usul tanah guna mencari kepastian hukum secara penuh, asal usul tanah hal ini juga pernah diungkapkan peneliti terdahulu Bayu razak Biya<sup>48</sup> Bahwa “Mengenai permasalahan administrasi ini terletak pada bagaimana terlaksananya pendaftaran aset tanah milik Pemkot itu sendiri. Untuk administrasi ini Pemerintah Daerah Kota Gorontalo susah menelusuri sejarah/asal usul kepemilikan hak atas tanah apabila diperoleh atas perolehan sumbangan, hibah maupun wakaf, yang mana bukti-bukti sah

---

<sup>48</sup> Bayu razak biya, 2013, Tinjauan Hukum Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo, universitas hasanuddin makassar

kepemilikan tanah pada umumnya masih sebatas asas kekeluargaan, karena pelaksanaan sistem pendaftaran tanah waktu itu belum dipahami benar”

Tentunya pandangan tersebut memberikan gambaran bahwa adanya masalah mutasi serta pergantian kepemimpinan dilingkup SKPD DPPKAD Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah serta proses administrasi yang masih dianggap lemah sehingga data-data proses peralihan hak atas tanah menjadi aset daerah sulit untuk dibuktikan oleh

## 2. Dokumen tanah

Dokumen adalah salah satu bukti secara administrasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah atau proses sertifikasi tanah, dokumen disini dianggap sebagai salah satu alat bukti yang kuat untuk mendaftarkan tanah aset pemerintah daerah adapun beberapa bukti dokumen yang akan dipersiapkan dalam pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

Menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

- a. KTP/KK
- b. Akta Jual Beli
- c. Girik
- d. Dokumen dari kelurahan atau desa, seperti Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan Surat Keterangan Tanah secara Sporadik.

Yang menjadi permasalahan dalam kepemilikan dokumen adalah akta jual beli, serta dokumen yang berasal pemerintah daerah ( kelurahan atau desa) hampir aset yang belum tersertifikasi memiliki kendala bukti surat yang menjadi kendala

Berikut kutipan permintaan dokumen berdasarkan petunjuk teknis percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap bidang yuridis petunjuk teknis nomr 01/JUKNIS-400/XII/2016

Berdasarkan hasil penelitian mengenai kendala dari segi administrasi tentunya hal ini menjadi permasalahan, yang serius untuk dibenahi dari sisi pemberkasan dokumen, maka dari itu dibutuhkan langkah-langkah kongkrit untuk menjamin terpenuhinya sistem administrasi aset daerah

Adalah sebagai berikut :

1. Menggunakan Aplikasi digital manegement System dalam menyimpan Arsip (baik Soft maupun hard Copy)
2. Memberikan pelatihan dalam bentuk kesiapan admnistrasi kearsipan dokumen negara

**Tabel 5**  
**Administrasi Tidak didukung dengan Bukti**

NO	URAIAN	2018	2019
1	Administrasi lengkap	4	1
2	Administrasi tidak lengkap	2	
	Jumlah	6	1

(Sumber data: Badan Pertanahan Kota Gorontalo)

Ada 4 bidang tanah yang prosesnya administrasinya lengkap dan sudah keluar sertifikatnya, dan 2 bidang tanah yang proses pendaftarannya terhambat karena administrasi yang tidak lengkap.

Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 14 April dengan Bapak **Ramlan Eraku** selaku kepala bidang Aset Daerah di kantor Badan Pertanahan Kota Gorontalo mengungkapkan bahwa :

“Terdapat 2 tanah yang administrasi nya tidak lengkap dikarenakan tanah yang akan diukur tidak jelas tata letaknya, karena tanah terebut milik masyaraka yang sudah dibeli pemkot, dan tanah yang lain tidak jelas kepemilikannya sehingga pihak BPN sulit mendapatkan alas haknya pemilik sebelumnya.”

Administrasi adalah kelengkapan dokumen dalam pendaftaran awal yang harus dilengkapi guna menunjukan hak hak pemohon dalam mendaftarkan hak kepemilikannya.

Administrasi dapat dibedakan menjadi 2 yaitu<sup>49</sup>:

1. Administrasi dalam arti sempit, merupakan penyusunan serta pencatatan atau informasi yang sistematis yang bermaksud untuk membantu memperoleh keterangan dengan mudah secara menyeluruh dalam hubungannya.
2. Administrasi dalam arti luas, adalah kegiatan yang dilakukan sekelompok yang didasarkan pembagian dalam menentukan struktur sumber daya untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien.

Administrasi tidak didukung dengan bukti ialah dokumen yang diajukan tidak tertera bukti kepemilikan sebelumnya terjadi karena bukti kepemilikan tersebut sudah hilang sehingga pihak BPN sulit menerima berkas yang diajukan karena Tanah yang akan didaftarkan harusnya sudah lengkap fisik dan administrasinya sehingga mempermudah pihak BPN mengeluarkan alas haknya, adapun tanah tersebut terjadi sengketa pihak bpn tetap akan menindak lanjuti tanah tersebut sebagai tanah yang bermasalah sehingga pemohon dapat menerima alas haknya jika tanah tesebut sudah atau bisa didaftarkan menjadi tanah atau aset Negara.

Dalam pelaksanaan tata tertib administrasi pertanahan menjadi tugas dari kementrian agrarian dan tata ruang, yaitu menyelenggarakan dan melaksanakan kebijakan pendaftaran hak tanah hal ini sudah diatur

---

<sup>49</sup> Purwaningdyah MW, S.H., M.Hum Drs. Agus Wahyudi 2014 Konsep Dasar Administrasi dan Administrasi Pertanahan

dalam Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementrian Agraria dan tata Ruang.

Berdasarkan hal diatas, maka peneliti berpendapat tentang permasalahan yang diteliti yaitu bagaimana cara penyelenggaraan dalam tata tertib administrasi bidang pertanahan untuk melaksanakan kewenangan dalam tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional ialah dengan melengkapi administrasi awal sehingga mempermudah masyarakat untuk mendapatkan alas hak yang tetap.

Hal ini sejalan dengan proses pensetifikatan yang mengharuskan pihak BPN mempunyai data data lengkap untuk pemohon yang ingin mendaftarkan hak atas tanahnya, sehingga menghindari pihak pihak lain yang ingin menggugat (bila ada yang menggugat).



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan maka dapat ditarik kesimpulan

1. Prosedur Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Gorontalo dilakukan dengan 3 tiga tahapan. **Pertama** dengan mengidentifikasi obyek tanah dimaksud agar dapat diketahui apakah aset tersebut dapat dimohonkan penerbitan setipikat atau tidak lebih lanjut lagi apakah milik pemerintah kota atau masih dalam sengketa. **Kedua** bukti pendukung, yang masih kurang lengkap disebabkan tolak ukur tanah tersebut tidak jelas letaknya dan tanah yang lain diajukan pemblokiran karena terdapat sengketa yang alas haknya sudah ada. **Ketiga** Permohonan kepada BPN, permohonan yang diajukan pemerintah ke BPN masih ada yang ditolak karena dokumen kurang lengkap.
2. Adapun faktor yang menghambat Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo. **Pertama** Sumber daya manusia, Tidak semuanya pegawai tersebut memiliki pengetahuan yang mumpuni mengenai pengelolaan dan pengawasan serta menadministrasikan semua aset daerah, bahkan dalam beberapa pegawai masih berstatus honorer dan pegawai sukarela adapun yang mengetahui alur pendaftarannya dikarenakan pegawai itu pernah menjabat di salah satu bidang aset. **Kedua** Administrasi yang

tidak di dukung bukti, Terdapat tanah yang administrasinya tidak lengkap dikarenakan tanah yang akan diukur tidak jelas tata letaknya karena tidak diketahui alas hak pemilik sebelumnya.

## **5.2 SARAN**

1. Untuk tetap mempertahankan keabsahan dan administrasi aset daerah pemerintah daerah, seharusnya dilakukan dengan cara sistem administrasi digitalisasi dan menyiapkan arsip sebaik mungkin sehingga untuk melakukan pendaftaran tanah, akan mudah dilakukan karena sesuai dengan peraturan yang ada
2. Dibutuhkan peningkatan kapasitas dan kapabilitas semua unsur pegawai untuk menunjang tercapainya pendaftaran aset yang dianggap penting, dan masalah Administrasi akta jual beli

## DAFTAR PUSTAKA

- Andika, Wijaya & Wida Peace Ananta**, 2017. *Hukum Bisnis Properti Di Indonesia*, Grasindo, Jakarta
- Ap.Parlindungan**, 2002. *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Bambang Waluyo**, 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek* , Sinar Grafika, Jakarta
- Boedi Harsono**, 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Bayu Razak Biya**, 2013 *Tinjauan Hukum Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo* Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar
- M.arba,SH.,M.Hum**, 2015 *Hukum Agraria Indonesia*, cet ke-1 sinar grafika , Semarang
- H.Ali Achmad Chomzah**, 2004 *(Hukum Agraria) Pertanahan Di Indonesia* Jilid 1 Prestasi Pustaka, , Jakarta
- Hasan Wargakusuma**, 1992. *Hukum Agraria*, Gramedia Pustaka, Jakarta
- Urip Santoso**, 2013. *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta
- Urip Santoso**,2014. *Hukum Agraria: kajian komprehensif*, Kencana, Jakarta
- Siregar**, 2004, *Manajment Aset*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Soerjono Soekanto**, 1983 *Pengantar Penelitian Hukum*, Bineka Cipta, Jakarta

## UNDANG-UNDANG

Undang-Undang No 1 Tahun 2004 Tetang Perbendaharaan Daerah

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 UUPA

PP no 24 tahun 1997

Peraturan Pemerinah Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah

## RIWAYAT HIDUP

Nama : Nurul Qamaria Mallo

Nim : H1116048

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Tempat Tanggal Lahir: Manado, 04 Januari 1998

Nama Orang Tua

- Ayah : Abdillah Mallo, S.H
- Ibu : Masita Mahima

Saudara : 2

- Adik : Nandy Bima Taqwa Mallo
- Adik : Syailan Bhakti Adiguna Mallo

Suami : -

Anak : -

Riwayat Pendidikan :



No.	TAHUN	JENJANG	TEMPAT	KET
1	2003-2009	SD Negeri 1 Pentadio Barat	Gorontalo	Berijazah
2	2009-2012	MTs Negeri Model Limboto	Gorontalo	Berijazah
3	2012-2015	SMA Negeri 1 Limboto	Gorontalo	Berijazah
4	2016-2020	Fakultas Hukum	Universitas Ichsan Gorontalo	Berijazah



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
LEMBAGA PENELITIAN (LEMLIT)  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO**

Jl. Raden Saleh No. 17 Kota Gorontalo  
Telp: (0435) 8724466, 829975; Fax: (0435) 82997;  
E-mail: [lembagapenelitian@unisan.ac.id](mailto:lembagapenelitian@unisan.ac.id)

Nomor : 2190/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/III/2020

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET  
KOTA GORONTALO

di,-

Kota Gorontalo

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zulham, Ph.D  
NIDN : 0911108104  
Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Nurul Qamaria Mallo  
NIM : H1116048  
Fakultas : Fakultas Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Lokasi Penelitian : DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (DPPKAD) KOTA GORONTALO  
Judul Penelitian : TINJAUAN HUKUM PENDAFTARAN ASET BERUPA TANAH OLEH PEMERINTAH KOTA GORONTALO

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.

Gorontalo, 25 Februari 2020

Ketua,



+



**PEMERINTAH DAERAH KOTA GORONTALO**  
**BADAN KEUANGAN**

Jln. Nani Wartabone No.06 Kelurahan Ipilo Kecamatan Kota Timur

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 970/ B.KEU/ 360

Kepala Badan Keuangan Kota Gorontalo dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **NURUL QAMARIA MALLO**  
N I M : H1116048  
Jurusan : Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Ichsan Gorontalo

Adalah benar-benar telah mengadakan penelitian dan memperoleh data dari Badan Keuangan Kota Gorontalo untuk kelengkapan Penyusunan Skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Pendaftaran Aset Berupa Tanah Oleh Pemerintah Kota Gorontalo" adapun data yang benar-benar real di dalam kegiatan Badan Keuangan Kota Gorontalo.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan untuk digunakan seperlunya.

Gorontalo, 26 Maret 2020

  
2. **PI. KEPALA BADAN KEUANGAN**  
**KOTA GORONTALO**  
  
**Hi. JUSELF JASSIN, SE, MM**  
Rebina Utama Muda  
Nip. 19601022 199003 1 003



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS ICHSAN  
(UNISAN) GORONTALO**

SURAT KEPUTUSAN MENDIKNAS RI NOMOR 84/D/O/2001

Jl. Achmad Nadjamuddin No. 17 Telp (0435) 829975 Fax (0435) 829976 Gorontalo

---

**SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI**

No. 0320/UNISAN-G/S-BP/IV/2020

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sunarto Taliki, M.Kom  
NIDN : 0906058301  
Unit Kerja : Pustikom, Universitas Ichsan Gorontalo

Dengan ini Menyatakan bahwa :

Nama Mahasisw : NURUL QAMARIA MALLO  
NIM : H1116048  
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)  
Fakultas : Fakultas Hukum  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum pendaftaran aset berupa tanah oleh pemerintah Kota Gorontalo.

Sesuai dengan hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi Turnitin untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil Similarity sebesar 19%, berdasarkan SK Rektor No. 237/UNISAN-G/SK/IX/2019 tentang Panduan Pencegahan dan Penanggulangan Plagiarisme, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 35% dan sesuai dengan Surat Pernyataan dari kedua Pembimbing yang bersangkutan menyatakan bahwa isi softcopy skripsi yang diolah di Turnitin SAMA ISINYA dengan Skripsi Aslinya serta format penulisannya sudah sesuai dengan Buku Panduan Penulisan Skripsi, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan BEBAS PLAGIASI dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 25 Juni 2020  
Tim Verifikasi,



**Sunarto Taliki, M.Kom**

NIDN. 0906058301

Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Program Studi
3. Pembimbing I dan Pembimbing II
4. Yang bersangkutan
5. Arsip



# Nurul Qamaria Mallo\_Tinjauan hukum pendaftaran aset berupa tanah oleh pemerintah kota gorontalo

## ORIGINALITY REPORT

18%

SIMILARITY INDEX

18%

INTERNET SOURCES

8%

PUBLICATIONS

13%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://vdocuments.site">vdocuments.site</a> Internet Source	3%
2	<a href="http://www.scribd.com">www.scribd.com</a> Internet Source	2%
3	<a href="http://eprints.undip.ac.id">eprints.undip.ac.id</a> Internet Source	2%
4	<a href="http://bpkad.bogorkab.go.id">bpkad.bogorkab.go.id</a> Internet Source	2%
5	Submitted to State Islamic University of Alauddin Makassar Student Paper	1%
6	<a href="http://anzdoc.com">anzdoc.com</a> Internet Source	1%
7	<a href="http://repository.unand.ac.id">repository.unand.ac.id</a> Internet Source	1%
8	<a href="http://makassar.bpk.go.id">makassar.bpk.go.id</a> Internet Source	<1%



9	<a href="http://hukumclick.wordpress.com">hukumclick.wordpress.com</a> Internet Source	<1 %
10	<a href="http://angkolafacebook.blogspot.com">angkolafacebook.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
11	Submitted to Universitas Negeri Surabaya The State University of Surabaya Student Paper	<1 %
12	<a href="http://digilib.uinsby.ac.id">digilib.uinsby.ac.id</a> Internet Source	<1 %
13	<a href="http://zh.scribd.com">zh.scribd.com</a> Internet Source	<1 %
14	<a href="http://www.slideshare.net">www.slideshare.net</a> Internet Source	<1 %
15	<a href="http://www.lontar.ui.ac.id">www.lontar.ui.ac.id</a> Internet Source	<1 %
16	<a href="http://eprints.unm.ac.id">eprints.unm.ac.id</a> Internet Source	<1 %
17	Submitted to Universitas Negeri Makassar Student Paper	<1 %
18	<a href="http://id.m.wikipedia.org">id.m.wikipedia.org</a> Internet Source	<1 %
19	<a href="http://repository.unhas.ac.id">repository.unhas.ac.id</a> Internet Source	<1 %

20	Veybie Komaling, Stanley Kho Waladow. "EVALUASI PENERAPAN SISTEM INFORMASI MANAJEMEN DAERAH (SIMDA) PADA DINASS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASSET DAERAH KOTA KOTAMOBAGU", GOING CONCERN : JURNAL RISET AKUNTANSI, 2015 Publication	<1 %
21	lib.ui.ac.id Internet Source	<1 %
22	docplayer.info Internet Source	<1 %
23	Submitted to Universitas Muria Kudus Student Paper	<1 %
24	www.pustaka.ut.ac.id Internet Source	<1 %
25	bogorkab.go.id Internet Source	<1 %
26	eprints.uns.ac.id Internet Source	<1 %
27	abstrak.ta.uns.ac.id Internet Source	<1 %

Exclude quotes On

Exclude matches

< 25 words

Exclude bibliography On

## RIWAYAT HIDUP

Nama : Nurul Qamaria Mallo

Nim : H1116048

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Tempat Tanggal Lahir: Manado, 04 Januari 1998

Nama Orang Tua

- Ayah : Abdillah Mallo, S.H
- Ibu : Masita Mahima

Saudara : 2

- Adik : Nandy Bima Taqwa Mallo
- Adik : Syailan Bhakti Adiguna Mallo

Suami : -

Anak : -

Riwayat Pendidikan :



No.	TAHUN	JENJANG	TEMPAT	KET
1	2003-2009	SD Negeri 1 Pentadio Barat	Gorontalo	Berijazah
2	2009-2012	MTs Negeri Model Limboto	Gorontalo	Berijazah
3	2012-2015	SMA Negeri 1 Limboto	Gorontalo	Berijazah
4	2016-2020	Fakultas Hukum	Universitas Ichsan Gorontalo	Berijazah