

**PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA GORONTALO DI MASA
PANDEMI *COVID 19***

OLEH :
SRI RESTIKA LAKORO
NIM : H11.18.085

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
2022**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA GORONTALO DI MASA PANDEMI COVID 19**

Oleh :

SRI RESTIKA LAKORO

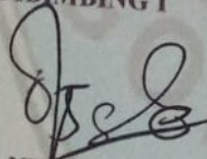
NIM: H.11.18.085

SKRIPSI

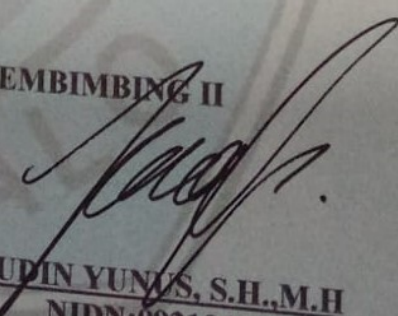
Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sajana Hukum
Disetujui Oleh Tim Pembimbing
Pada Tanggal 24-05-2022

Menyetujui:

PEMBIMBING I


DR. NUR INSANI S.H., M.H.
NIDN : 0924076905

PEMBIMBING II


YUDIN YUNUS, S.H., M.H.
NIDN:0921049301

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI
PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA
GORONTALO DI MASA PANDEMI COVID-19

OLEH:
SRI RESTIKA LAKORO
NIM : **11.11.18.085**

SKRIPSI

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal **30 Mei 2022**
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

- | | | |
|-----------------------------------|---------|---------|
| 1. DR. Rafika Nur, S.H., MH | Ketua | (.....) |
| 2. Jupri S.H., M.H | Anggota | (.....) |
| 3. Mawardi De La cruz, S.H., M.H. | Anggota | (.....) |
| 4. DR. Nur Insani, S.H., M.H | Anggota | (.....) |
| 5. Yudin Yunus, S.H M.H | Anggota | (.....) |



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
DR. RUSMULYADI, SH.,MH
NIDN : 090603750

SURAT PERNYATAAN

Nama : **SRI RESTIKA LAKORO**
NIM : **H.11.18.085**
Konsentrasi : **Hukum Perdata**
Program Studi : **Ilmu Hukum**

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini berjudul "*Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo Di Masa Pandemi Covid 19*" adalah benar-benar asli merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo, maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan Penulisan sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan, saran pembimbing, dan penguji pada saat ujian skripsi ini.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berupa pencabutan skripsi.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 16 Mei 2022
Yang membuat pernyataan



SRI RESTIKA LAKORO
NIM : H11.18.085

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 mencapai gelar Sarjana Strata Satu pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

Penulisan Skripsi ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam mengenai ***“Pendaftaran tanah Di Kota Gorontalo Di Masa Pandemi Covid 19”***.

Penulis juga mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. untuk itu ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada YTH :

- 1) Kedua Orang Tuaku tercinta yaitu Ayahanda Rusdin Lakoro dan Ibunda Hana Alhapsi, yang selama ini telah mendidik dan membesarkan penulis dengan cinta dan kasih sayangnya.
- 2) Bapak Muh. Ichsan Gaffar, S.Ak., M.Ak, Selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Ichsan Gorontalo;
- 3) Bapak Dr. H. Abd. Gaffar La Tjokke, M.Si Selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo;
- 4) Bapak H. Amiruddin. S.Kom., M.Kom Selaku Wakil Rektor I Bidang Akademik Universitas Ichsan Gorontalo;
- 5) Bapak Reyter Biki, SE.,M.Si Selaku Wakil Rektor II Bidang Keuangan dan Kepegawaiaan Universitas Ichsan Gorontalo;

- 6) Bapak DR. Kindom Makkulawuzar, S.HI., M.H Selaku Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Universitas Ichsan Gorontalo
- 7) Bapak Dr. Rusmulyadi, SH., MH Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
- 8) Bapak Saharuddin. SH., MH Selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 9) Bapak Suardi Rais, SH., MH Selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi dan Keuangan Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 10) Bapak Jupri, SH., MH Selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 11) Ibu Dr. Hijrah Lahaling. S.Hi., M.H Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 12) Bapak Haritsa, SH., MH Selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 13) Ibu DR. Nur Insani, S.H., M.H Selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo sekaligus Pembimbing I penulis yang telah banyak memberikan tambahan ilmu dan solusi pada setiap permasalahan atas kesulitan dalam penyusunan skripsi ini.
- 14) Bapak Yudin Yunus, S.H., M.H selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo sekaligus Pembimbing II yang telah banyak membimbing dan memberikan masukan kepada penulis

- 15) Seluruh Staf, Dosen dan Tata Usaha di lingkungan Fakultas Hukum Unisan Gorontalo yang banyak membantu dalam hal pengurusan administrasi dan persyaratan sehingga Penulis dapat sampai ketahap ini.
- 16) Ibu Suhartin Akadji dan Bapak Darman Saini, yang selalu menyemangati dan membantu penyelesaian skripsi ini yang sudah seperti kakak dan orang tua yang tidak henti-hentinya menegur, memberikan nasehat dan juga arahan untuk tetap berproses, penulis ucapkan terimakasih yang tak terhingga..
- 17) Teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2018, Andi Nurazizaah Alzamzami, Rahmatia Irwan, Sintaria Humokor, Nurmila Kahar, Awaluddin Saputra Habibie, Moh. Alfajri Rajalawo serta teman-teman lainnya yang tidak dapat saya sebutkan namanya, yang selalu ada disaat suka maupun duka.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih yang sangat mendalam atas bantuan serta do'a yang telah diberikan oleh pihak-pihak yang turut serta memberikan ide dan pemikiranya dalam penyusunan Skripsi ini, semoga mendapatkan imbalan amal kebaikan dari ALLAH SWT, Amiin

Gorontalo, 16 Mei 2022

Penulis

SRI RESTIKA LAKORO
NIM : H11.18.085

ABSTRAK

SRI RESTIKA LAKORO. H1118085. PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA GORONTALO PADA MASA PANDEMIC COVID 19

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) mengetahui proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo di masa pandemi *covid 19*, dan (2) mengetahui hambatan terhadap pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo di masa pandemi *covid 19*. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris yang menggunakan data lapangan seperti observasi, wawancara, survei. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) pendaftaran tanah secara digital/elektronik lebih direalisasikan kepada pemohon atau masyarakat agar mempermudah untuk melakukan pendaftaran di BPN Kota Gorontalo. (2) pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan dengan turun langsung ke desa maupun kelurahan untuk melakukan pendataan sebidang tanah bagi masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya. Berdasarkan hasil penelitian direkomendasikan : (1) ada baiknya lebih diperhatikan sistem jaringannya agar proses pendaftaran tanah tidak terhambat dan memakan waktu yang lama. (2) ada baiknya ditingkatkan sosialisasi terhadap masyarakat agar pemohon atau masyarakat tahu bagaimana prosedur pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo.

Kata kunci: pendaftaran tanah, pandemik Covid 19

ABSTRACT

SRI SEXTINA LAKORO, H1118085, THE LAND REGISTRATION AT THE GORONTALO CITY LAND OFFICE DURING THE PANDEMIC OF COVID-19.

This study aims to: (1) find out the process of land registration at the Gorontalo City Land Office during the pandemic of covid 19, and (2) find out the obstacles to land registration at the Gorontalo City Land Office during the pandemic of covid 19. This study employs an empirical legal research method. It uses field data such as observations, interviews, and surveys. The results of this study indicate that: 1) Digital/electronic land registration is served for applicants or the community to make it easier to register at the Gorontalo City Land Office. 2) A complete and systematic land registration is the first land registration carried out by going directly to the village or subdistrict to collect data on a plot of land for people who have not registered their land. Based on the results of the study, it is recommended that: 1) It is better to be concerned about the network system so that the land registration process runs smoothly and does not take a long time. 2) It is better to increase socialization in the community so that applicants or the public can know how to register land at the Gorontalo City Land Office.

Keywords: land registration, pandemic of Covid 19

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI.....	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	11
1.3. Tujuan Penelitian.....	11
1.4. Manfaat Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Tinjauan Umum Tentang Pandemi Coronavirus Disease 19...	13
2.2 Konsep Pendaftaran Tanah	14
2.3 Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	17
2.4 Penyelenggaraan dan Pelaksana Pendaftaran Tanah	20
2.5 Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	23
2.6 Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 18 Tahun 2021.....	25
2.7 Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional	26
2.8 Kerang Pikir	30
2.9 Definisi Operasional.	31
BAB III METODE PENELITIAN	32
3.1. Jenis Penelitian.....	32
3.2 Obyek Penelitian	32
3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian	32
3.4 Jenis dan Sumber Data	33

3.5 Populasi dan Sampel	33
3.6 Teknik Pengumpulan Data	34
3.7 Teknik Analisis Data	35
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
4.1. Gambaran umum lokasi penelitian.....	36
4.2. Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	41
4.2.1 Proses Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo di Masa Pandemi Covid 19	42
4.2.2 Hambatan Terhadap Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo di Masa Pandemi Covid 19....	51
BAB V PENUTUP.....	56
5.1. Kesimpulan	56
5.2 Saran	57
DAFTAR PUSTAKA	58
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting bagi kehidupan umat manusia. Selain itu, tanah juga merupakan tempat berpijak setiap manusia, hewan, dan tumbuhan serta menyediakan air sekaligus tanah juga memberikan kemakmuran. Namun tidak menutup kemungkinan tanah juga dapat menimbulkan konflik diantara makhluk hidup terlebih sesama manusia.

Tanah dalam arti hukum memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.¹

Tanah termasuk dalam BUKU II KUHPerdara yaitu Benda. Tanah tersebut itu dikenal sebagai benda yang didaftarkan. Benda terdaftar dibuktikan dengan tanda pendaftaran, atau sertifikat atas nama pemiliknya. Hukum Benda mengatur tentang hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum (tanah) yang melahirkan hak kebendaan.

¹ Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1982, hlm. 7.

Dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas.² Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun

² Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960.

belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu, melalui pewarisan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama pembangunan Jangka Panjang Kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya.

Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundang-undangan.

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan

menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Selain itu, Bahwa sekitar 64 Tahun berlakunya peraturan pemerintah tersebut, pemerintah memandang Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional sehingga perlu dilakukan penyempurnaannya. Berdasarkan pertimbangan itu pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan tanggal 8 juli 1997.³ Dan sekarang sudah dilakukan perubahan ketiga menjadi Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang terdapat dalam Bab 7 pasal 84 ayat (1) .

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai

³ Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta Timur, Sinar Grafika, 2019, hlm. 16.

bidang tanah yang bersangkutan. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut.

Perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, seperti cara penentuan titik melalui *Global Positioning System (GPS)* dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dapat dipakai di dalam pendaftaran tanah. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus didaftar penggunaan teknologi modern, seperti *Global Positioning System (GPS)* dan komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data perlu dimungkinkan yang pengaturannya diserahkan kepada Menteri.

Disamping pendaftaran tanah secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadis juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam Kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat

kegiatannya. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah ini pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, 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 sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5

(lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat 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 mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Ketentuan tersebut tidak mengurangi azas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya. Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui Pengadilan.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah ini. Tidak adanya sanksi bagi pihak

yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dibuktikan dengan akta PPAT, diatasi dengan diadakannya ketentuan, bahwa PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya. Ketentuan ini diperlukan mengingat dalam praktek tidak selalu berkas yang bersangkutan sampai kepada Kantor Pertanahan.

Dari apa yang dikemukakan di atas jelaslah, bahwa Peraturan Pemerintah yang baru mengenai pendaftaran tanah ini disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat.

Adapun menjelang tahun 2020 pelayanan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Kota Gorontalo mengalami penurunan yakni dengan adanya virus Corona yang mengakibatkan terbatasnya aktifitas masyarakat sehingga berdampak pada pengurangan target yang diakibatkan oleh realokasi anggaran. Realokasi ini terjadi karena pandemi covid-19. Desember tahun 2019 awalnya wabah mulai dikenal di dunia, wabah yang berasal dari negara Cina itu banyak merenggut nyawa. Corona adalah wabah (virus) yang mengakibatkan sakit mulai dari flu, infeksi saluran pernapasan, bersin-bersin maupun berdampak ke yang lebih serius seperti *middle east respiratory syndrome (MERS)* dan sindrom pernafasan akut berat atau *savare akute respiratory syndrome (SARS)*..⁴ Virus corona adalah virus atau wabah baru yang ditemukan di wuhan china pada tahun 2019 bulan desember yang mengakibatkan sakit

⁴ Baharuddin & Fathimah Andi Rumpa, *2019-nCoV Jangan Takut Virus Corona*, Andi Offset, Yogyakarta, 2020, hlm. 3.

Coronavirus Disease 19/ covid 19. Coronavirus adalah virus RNA dengan ukuran partikel 120-160 nm. Penyebaran *Coronavirus-2019* di Indonesia pertama dilaporkan pada tanggal 2 Maret 2020 sejumlah dua kasus yang berlokasi di Depok, Jawa Barat.⁵ Populasi *Coronavirus-2019* ini semakin bertambah hingga menembus jumlah ribuan jiwa yang terkonfirmasi positif *Coronavirus-2019*.

Dilihat dari pelayanan di bidang pertanahan saat pandemi *Coronavirus-2019*, pastinya dalam segi pelayanan Badan Pertanahan Nasional RI harus bekerja keras dengan baik agar pelayanan tidak semakin terpuruk. Dalam merespon hal tersebut Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Edaran Nomor 7/SE-100.HR.01/IV/2020 tentang kemudahan dalam pelayanan penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah pada masa pandemi *Coronavirus-2019* dan Keputusan Menteri Nomor 88.1/SK-HR.01/IV/2020 tentang perpanjangan jangka waktu Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian, Perpanjangan, atau Pembaharuan Hak Atas Tanah, yang Telah, atau akan berakhir pada masa pandemi *Coronavirus-2019*.

Bahkan Menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik yang mulai diberlakukan pada tanggal 12 Januari 2021. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah pelayanannya sudah sistem berbasis digital.

⁵ <https://nasional.kompas.com/read/2020/03/02/12041761/dua-wni-yang-positif-virus-corona-tinggal-di-depok> diakses pada 4 September 2020 pukul 14.00 WIB.

Tabel data dari Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo

No	Tahun	Sebelum Pandemi Covid 19	Setelah Adanya Pandemi Covid 19
1.	2019	12415 orang	-
2.	2020	-	6849 orang
3.	2021	-	7463 orang

Adapun data masyarakat yang mendaftarkan tanahnya sebelum pandemi covid 19 maupun setelah adanya pandemi covid 19 yang penulis dapatkan dari Kantor Pertanahan Kota Gorontalo yaitu sebelum Pandemi pada tahun 2019 ada sebanyak 12415 orang yang mendaftarkan tanahnya, setelah adanya pandemi covid 19 pada tahun 2020 sebanyak 6849 orang yang mendaftarkan tanahnya dan pada tahun 2021 sebanyak 7463 orang yang mendaftarkan tanahnya.

Dari data diatas bisa disimpulkan bahwa terjadi penurunan dalam pendaftaran tanah dalam 3 tahun terakhir ini karena diakibatkan oleh pandemi covid 19 yang mengakibatkan masyarakat harus mengikuti peraturan pemerintah terbaru no. 18 tahun 2021 mengenai pendaftaran tanah secara elektronik. Dalam hal ini masyarakat kesulitan sebab sebagian masyarakat masih awan mengenai pendaftaran secara digital.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penulis sangat tertarik untuk menulis Skripsi tentang ***“Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo di masa pandemi covid 19”***.

2.1 Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pendaftaran tanah di kantor Pertanahan Kota Gorontalo di masa pandemi covid 19?

2. Bagaimana hambatan terhadap pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo di masa pandemi *covid 19*?

3.1 Tujuan

Adapun yang menjadi maksud dan tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pendaftaran tanah di kantor Pertanahan Kota Gorontalo di masa pandemi *covid 19*.
2. Untuk mengetahui hambatan terhadap pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo di masa pandemi *covid 19*.

4.1 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pengembangan disiplin ilmu hukum perdata kedepannya, sebagaimana manfaat secara teori ini dapat memberikan pengetahuan mengenai Akibat pandemi Coronavirus-2019 Terhadap kegiatan di Kantor Pendaftaran Tanah Kota Gorontalo

2. Manfaat Praktis

Dapat memberikan masukan bagi penegak hukum, pemerhati hukum, akademisi, praktisi hukum dan khususnya calon peneliti dalam pengembangan dan ilmu pengetahuan tentang Akibat pandemi Coronavirus-2019 Terhadap kegiatan Pendaftaran Tanah di Kantor Kota Gorontalo.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Pandemi Coronavirus Disease 19

Coronavirus 2019 atau Covid-19 merupakan bencana non alam. Penyebaran Covid-19 sebagai bencana yang ditetapkan secara Nasional yang ditetapkan dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 12 Tahun 2020.

Pada awal tahun 2020 dunia dikejutkan dengan adanya bencana non alam akibat *pneumonia* baru yang bermula dari Wuhan, Provinsi Hubei, China, yang kemudian wabah tersebut disebut *Coronavirus-2019* yang disebabkan oleh *Severe Acute Respiratory Syndrome Coronavirus-2* (SARS-CoV-2). *Coronavirus* mempunyai 2 macam gejala yaitu gejala ringan seperti batuk dan pilek, dan gejala berat yaitu mengalami kesulitan bernafas hingga menyebabkan kematian. Orang yang dapat terkena *Coronavirus-2019* biasanya dari orang yang terjangkit virus, termasuk orang yang tidak memiliki gejala maupun orang yang memiliki gejala ringan. Virus ini menyebar dari orang ke orang melalui saluran pernafasan ketika seseorang batuk atau bersin didekat orang lain. Adapun kemungkinan seseorang terkena *Coronavirus-2019* ketika menyentuh barang dimana ada virus yang menempel dan kemudian menyentuh mulut, hidung, atau mungkin lainnya. Penyebaran *Coronavirus-2019* di Indonesia pertama dilaporkan pada tanggal 2 Maret 2020, Pemerintah Indonesia mengumumkan dua WNI positif terpapar virus corona. Hingga saat ini *Coronavirus-2019* semakin bertambah hingga menembus jumlah jutaan jiwa yang terkonfirmasi positif *Coronavirus-2019*.

Dengan adanya *Coronavirus-2019* ini sangat mempengaruhi segala kegiatan maupun aktivitas setiap orang. Salah satunya yang terdampak virus tersebut ialah

Kantor Pertanahan Kota Gorontalo yang harus mengejar target pembuatan sertifikat tanah.

2.2. Konsep Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah tidak terlepas dari istilah kadaster. Kata kadaster bila ditelusuri dari segi Bahasa adalah dalam Bahasa Perancis adalah *casadro*. Dalam Bahasa Italia yaitu *casastro*, dalam Bahasa Jerman adalah *Kataster*, dan dalam Bahasa latin adalah *captitastrum* yang berarti suatu daftar umum dimana nilai serta sifat – sifat dari benda tetap diuraikan (*eenopenbaar register, waarin de waarde en de aard der onreerendegederen om schreven stend*).⁶

2.2.1 Pengertian Tanah

Menurut Boedi Harsono, Tanah menurut hukum Indonesia (UUPA) hanya bagian terkecil dari kulit bumi. Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan, untuk dimanfaatkan, diberikan dan dimiliki tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna penggunaannya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja.⁷

Menurut Kamus Besar Indonesia, tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali, pengertian ini sejalan dengan pengertian tanah dalam arti yuridis yaitu dalam Pasal 4 ayat (2) dinyatakan termasuk pula tubuh bumi yang ada dibawahnya air dan ruang angkasa ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-

⁶ Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Prenamedia Group, Jakarta, Halm.2.

⁷ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Halm.18.

batas menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah yang lebih tinggi.⁸

Tanah merupakan kebutuhan setiap manusia selalu berusaha untuk memilikinya, merupakan kenyataan sekalipun ada juga yang tidak pernah memiliki tanah. Setelah itu akan tetap mempertahankannya apapun yang terjadi. Tanah dapat dimiliki siapa saja, individu, masyarakat sebagai kelompok atau badan hukum. Suatu ketika tanah menjadi warisan atau asset perusahaan bahkan menjadi benda kramat. Jelaslah tanah mempunyai nilai ekonomis, semakin banyak permintaan dan kebutuhan akan tanah maka semakin tinggi nilai tanah, juga tidak dapat terhindar yang berakibat pada semakin tinggi konflik tanah.

Tanah dalam arti wilayah terhampar di wilayah Negara Republik Kesatuan Indonesia merupakan sumber daya alam yang amat penting dalam kehidupan ekonomi Negara Republik Indonesia.⁹

Dalam hal ini, tanah dapat digunakan secara langsung oleh rakyat Indonesia dalam memenuhi kebutuhan, sehingga penguasaan dapat di atur secara merata dan adil. Dengan demikian, menurut Boedi Harsono secara langsung tanah mempunyai fungsi dalam mewujudkan masyarakat masyarakat yang adil dan makmur.¹⁰

2.2.2 Hak Atas Tanah

Istilah “hak” selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah “hukum” dalam literature hukum Belanda, kedua-duanya disebut “*recht*”. Akan tetapi antara hak dan hukum dapat dibedakan dengan menggunakan istilah “*objectiefrecht*” dan

⁸ *Ibid.*, Halm.30.

⁹ Imam Soetikinjo, 2002, *Politik Agraria Nasional*, Gajah mada University Press, Jogjakarta, Halm.3

¹⁰ Nia Kurniati, 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, PT.Refika Aditama, Bandung, Halm. 2

“Subjectiefrecht”.¹¹

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang, untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum, dimana pada dasarnya tujuan memakai tanah (secara universal) adalah untuk memenuhi 2 (dua) jenis kebutuhan yaitu : 1). Untuk diusahakan yaitu usaha pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan dan sebagainya. 2). Untuk tempat membangun sesuatu usaha (wadah), yaitu mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun, hotel, proyek pariwisata, pabrik, pelabuhan dan lain-lain.¹² Setiap hak atas tanah memberikan kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu, untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Kewenangan memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari suatu bidang tanah tertentu. Dalam memakai tanah mengandung kewajiban untuk memelihara tanah termasuk menambah kesurubannya serta mencegah kerusakannya.¹³

2.2.3 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dari meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Program ini dituangkan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri No. 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018.

2.3 Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

¹¹ Van Apeldoorn. 1995, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA (terjemahan Ramli Zein)*, Rineka Cipta, Jakarta, Halm. 35.

¹² Ramli Zein, 1995, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, Halm. 38

¹³ Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960.

2.3.1 Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah tersebut dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Pengertian asas-asas tersebut dijelaskan sebagai berikut.

- a. Asas Sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak.
- b. Asas Aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.
- c. Asas Terjangkau dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukannya, terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau pemberian pelayanan pendaftaran tanah.
- d. Asas Mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu *up to date*, sesuai dengan kenyataan dilapangan.
- e. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

2.3.2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Adapun tujuan pendaftaran tanah sebagai berikut.

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (perhatikan Pasal 19 UUPA);
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut dilaksanakan oleh seksi tata usaha pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran tanah, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama;
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah (pasal 4), sedangkan untuk melaksanakan fungsi informal, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, terbuka untuk umum. Dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang atau satuan rumah susun, termasuk peralihan,

pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas rumah satuan rumah susun, wajib didaftar.

Khusus untuk tujuan pendaftaran tanah yang pertama yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum, meliputi :

- a. Kepastian mengenai subyek hukum hak atas tanah (orang atau badan hukum)
- b. Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau disebut kepastian mengenai obyek hak.

2.3.3 Kegunaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah mempunyai kegunaan ganda, artinya di samping berguna bagi pemegang hak, juga berguna bagi pemerintah.

- a. Kegunaan bagi pemegang hak :
 - 1) Dengan di perolehnya sertifikat hak atas tanah dapat memberikan rasa aman karena kepastian hukum hak atas tanah;
 - 2) Apabila terjadi peralihan hak atas tanah dapat dengan mudah dilaksanakan;
 - 3) Dengan adanya sertifikat, lazimnya taksiran harga tanah relatif lebih tinggi dari pada tanah yang belum bersertifikat;
 - 4) Sertifikat dapat dipakai sebagai jaminan kredit;
 - 5) Penetapan pemabayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak akan keliru;

b. Kegunaan bagi pemerintah

- 1) Dengan diselenggarakan pendaftaran tanah berarti akan menciptakan terselenggarakan tertib administrasi di bidang pertanahan, sebab dengan terwujudnya tertib administrasi pertanahan akan memperlanar setiap kegiatan yang menyangkut tanah dalam pembangunan di Indonesia.
- 2) Dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, merupakan salah satu cara untuk mengatasi setiap keresahan yang menyangkut tanah sebagai sumbernya, seperti pendudukan tanah secara liar, sengketa tanda batas dan lain sebagainya.

2.4. Penyelenggaraan dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

2.4.1 Penyelenggaran Pendaftaran Tanah

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini, Peraturan Pemerintah yang dimaksud untuk pertama kalinya adalah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Perubahan kedua yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, kemudian Perubahan Ketiga yaitu menjadi Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

2.4.2. Pelaksana Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - 2) Pembuktian hak dan pembukuannya
 - 3) Penerbitan sertifikat
 - 4) Penyajian data fisik dan data yuridis
 - 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi
 - 1) Pendaftaran peralihan hak dan pembeban hak
 - 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang didasarkan pada suatu rencana kerja pemerintah dan dilaksanakan dalam suatu wilayah yang diterapkan oleh Menteri, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan atas permintaan atau permohonan pihak yang berkepentingan.¹⁴

Berdasarkan hal tersebut yang di atas, maka pemerintah berkewajiban untuk mendaftarkan tanah sedangkan masyarakat (pemegang hak atas tanah) berkewajiban untuk mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan.

¹⁴ Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.117-121.

2.4.3 Jenis-jenis Pendaftaran Tanah

Ada beberapa jenis pendaftaran tanah yaitu *fiscalcadastre*, *land information system* dan *legal cadastre (juridical cadastre)*.

1. *Fiscalcadastre*

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk keperluan pemungutan pajak atas tanah-tanah hak barat disebut *Vervonding Eropa*, untuk tanah-tanah hak milik adat di wilayah *gemeente* disebut *vervonding* Indonesia, yang berada diluar wilayah *gemeente* disebut *landrente* atau pajak bumi. Dasar penentuan objek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah barat dikenakan *Vervonding Eropa* dan tanah hak milik adat dikenakan *Vervonding* Indonesia atau pajak bumi (*girik/pipil/petuk*). Sedangkan wajib pajaknya adalah pemegang hak atau pemiliknya, walaupun yang menguasai tanah itu memintanya. Hal itu sesuai dengan asas hukum tanah antar golongan.¹⁵

2. *Land information system*

Pendaftaran tanah ditujukan untuk kepentingan pemerintah dalam rangka pemanfaatan bidang-bidang tanah tertentu, misalnya sebagai lokasi yang strategis bagi Kementerian Pertanahan untuk mempertahankan keamanan negara dari serangan negara lain. Bisa juga diperlukan oleh pemerintah (Kementerian Pertanian) untuk kepentingan menanam tumbuh-tumbuhan dalam pengadaan pangan, obat-obatan dan palaw hijau tertentu. Pendaftaran tanah seperti ini disebut *land information system (LIS)*. Pendaftaran tanah yang seperti ini hanyalah dimiliki oleh negara-negara yang maju sedangkan Indonesia belum mencapai hal itu.

¹⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit.* Halm. 20.

3. Legal cadastre (juridical cadastre)

Pendaftaran tanah jenis ini ditujukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas bidang tanahnya. Pendaftaran jenis inilah yang dimaksudkan dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud untuk pertama kalinya adalah Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961, kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, dan di ubah lagi dengan Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021.

2.5. Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah

Dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan di atur dalam pasal 3 ayat (2) berbunyi bahwa “ pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri dapat melimpahkan kewenangannya dan pejabat yang di tunjuk.

Pemberian Hak secara umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pemberian hak atas sebidang penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak (Permen Agraria No. 9 tahun pasal 76 ayat 2)

Sebagaimana diatur dalam pasal 104 Permen Agraria No.9 tahun 1999 ayat (1) pembatalan hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan dan penguasaan tanah dan (2) pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karenaterdapa cacat hukum administrasi dalam penertiban

keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Tata cara pemberian Hak Pengelolaan sebagaimana di atur dalam pasal 70 berbunyi permohonan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 68 ayat (1) diajukan kepada menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah secara umum di atur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 5 Tahun 1973 yang berjudul “Ketentuan-ketentuan mengenai pemberian hak atas tanah”. Karena ternyata dalam prakteknya diperlukan cara lebih khusus untuk pemohon tertentu yang berkenaan dengan tanah yang dimohon, Maka kemudian Menteri Dalam Negeri mengatur pula tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah antara lain :

- 1) Untuk keperluan perusahaan (PMDN nomor 5 tahun 1974)
- 2) Atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan (PMDN nomor 1 tahun 1977)
- 3) Atas tanah bekas Hak Baras (PMDN nomor 3 tahun 1979)

Walaupun ada PMDN lain selain PMDN nomor 5 tahun 1973 yang mengatur tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah tetapi peraturan pokoknya tetaplah PMDN nomor 5 tahun 1973. PMDN yang lain hanyalah mengatur hal khusus yang menyimpan dari acara yang telah diatur dalam PMDN nomor 5 tahun 1973¹⁶

2.6. Pendaftaran tanah menurut PP Nomor 18 Tahun 2021

¹⁶ I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, Halm. 32

Pendaftaran tanah merupakan salah satu kegiatan mendaftarkan suatu hak milik atas tanah supaya mempunyai kekuatan hukum. Pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 1 angka 9 yang 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, Ruang atas tanah, Ruang bawah tanah, yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁷ Pendaftaran tanah di kantor Pertanahan Kota Gorontalo sudah berbasis digital atau elektronik. Pendaftaran tanah dilakukan di kantor pertanahan atas tanah yang akan di daftarkan untuk menghasilkan sebuah seritikat sebagai tanda bukti untuk diberikan kepada pemegang haknya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kegiatan pengumpulan data fisik yang haknya didaftar dapat saja dilakukan oleh swasta, asal saja hasilnya disahkan oleh pejabat pendaftaran yang berwenang karena akan digunakan sebagai data bukti (Boedi Harsono, 1997:71). Data yang terhimpun meliputi dua macam, yaitu:

- 1) Data fisik mengenai tanahnya: lokasi, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;

¹⁷ Peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021

- 2) Data yuridis mengenai haknya: apa nama haknya, siapa memegang hak itu, apakah ada atau tidak ada hak pihak lain.¹⁸

2.7. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional (BPN)

2.7.1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Dalam pengertian Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional pasal 1 ayat (1), Badan Pertanahan Nasional adalah “Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada presiden”. Sedangkan pengertian Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai bidang tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi dan di daerah Kabupaten atau kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Perundang-undangan lain yang meliputi Peraturan Perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh presiden.

¹⁸ I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, Halm. 14

Adapun Susunan Badan Pertanahan melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi sebagaimana yang terdapat dalam pasal 4 adalah sebagai berikut :

- a. Kepala
- b. Sekretariat
- c. Perwujudan tatana kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan diseluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan system pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara dikemudian hari.
- d. Keberlanjutan system kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan bagi masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah, serta Aspirasi rakyat secara luas.

2.7.2. Tugas Badan Pertanahan Nasional

Adapun tugas Badan Pertanahan Nasional yang terdapat dalam PerPres Nomor 10 Tahun 2006 bahwa : “Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regoinal dan sektoral”.

Dalam Pasal 3 PePres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang berbunyi sebagai berikut : “Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

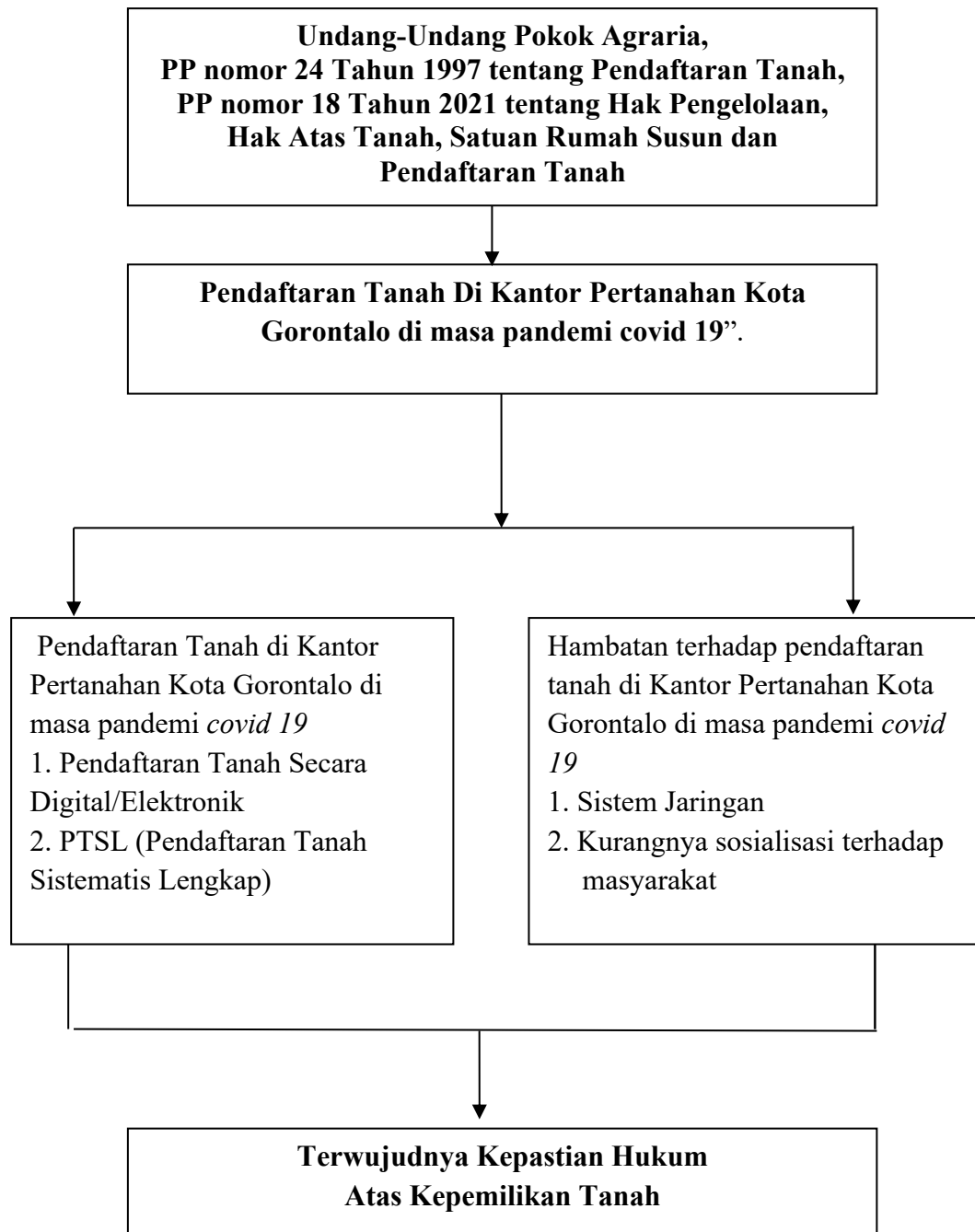
- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;

- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. Pengaturan dan penetapan hak atas tanah;
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang di kuasai dan/atau milik Negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan kepemilikan tanah;
- k. Bekerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- q. Pendidikan dan pelatihan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;

- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan lembaga pertanahan;
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- u. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku

Tugas pokok Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden (Ali Achmad Chomzah, 2003: 9).

2.8. Kerangka Pikir



2.9. Definisi Operasional

Adapun beberapa hal terkait definisi operasional yaitu antara lain :

1. *Coronavirus 2019* atau Covid-19 merupakan bencana non alam Penyebaran Covid-19 sebagai bencana yang ditetapkan secara Nasional yang ditetapkan dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 12 Tahun 2020.
2. Pendaftaran tanah yaitu berasal dari kata *cadastre* yang berasal dari Belanda adalah sebuah sebutan teknis untuk sebuah rekaman, menunjukan pada luas, nilai, serta kepemilikan pada sebidang tanah. secara tegas, *cadastre* ialah *record* di berbagai lahan, nilai dibandingkan tanah serta pemilik haknya dalam keperluan perpajakan. Maka Cadastre.
3. Tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang diluar sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas daratan.
4. Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah undang-undang yang mengatur tentang dasar-dasar dan ketentuan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria nasional di Indonesia.
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang memiliki wewenang dalam pembuatan akta otentik terkait perbuatan hukum terhadap hak tanah maupun kepemilikan satuan rumah susun.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian Hukum empiris. Pendekatan empiris ialah sebagai suatu usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang hidup dalam masyarakat selain itu penelitian hukum empiris dapat dijabarkan pula sebagai penelitian yang berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat.

Adapun yang menjadi jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Jenis penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data primer.

3.2. Objek Penelitian

Adapun yang menjadi objek pada penelitian ini, Peneliti berikan judul yaitu ***“Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo Di Masa Pandemi Covid 19”***

3.3. Lokasi Penelitian

Adapun yang menjadi lokasi penelitian yang Peneliti ambil yaitu pada **Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo** Jalan Pangeran Kalengkongan Nomor 18 Kelurahan Tenda Kecamatan Hulonthalangi Kota Gorontalo.

3.4. Jenis dan Sumber Data

Didalam penelitian ini, Jenis dan sumber data yang digunakan adalah sebagai berikut:

3.4.1. Data Primer

Data primer merupakan data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan. Perolehan data primer dari penelitian lapangan yang dapat dilakukan baik melalui pengamatan (observasi), wawancara maupun penyebaran kuesioner.

3.4.2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan suatu data yang didapatkan dari hasil penelitian Pustaka (*library research*) seperti buku, peraturan perundang-undangan, dan dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah .

3.5. Populasi dan Sampel

3.5.1. Populasi

Populasi menurut Bambang Sunggono, bahwa populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. Polasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus, waktu atau tempat dengan sifat atau ciri yang sama¹⁹

Adapun dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah pegawai Badan Pertanahan Nasional dan masyarakat di Kota Gorontalo

3.5.2. Sampel

¹⁹ Bambang Sunggono, S.H., M.S, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 118

Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut²⁰. Pengambilan sampel sebagai salah satu langkah dalam penelitian penting artinya karena kesimpulan penelitian pada dasarnya adalah generalisasi dari sampel menuju populasi.²¹

Untuk mempermudah dalam pengumpulan data, Peneliti mengambil sampel dari populasi yang ada. Adapun sampel dalam penelitian ini adalah :

- a. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah BPN Kota Gorontalo : 1 orang
- b. Pegawai Badan Pertanahan Nasional : 1 orang
- c. Masyarakat : 2 orang

3.6. Teknik Pengumpulan Data

Adapun cara untuk mengumpulkan data, Peneliti lakukan dengan Teknik sebagai berikut :

3.6.1. Observasi

Observasi merupakan cara mengamati dan meneliti segala sesuatu yang berhubungan dengan penyusunan penelitian atau bias disebut dengan prapenelitian. Teknik ini digunakan untuk mendapatkan data-data yang akurat dan autentik, Peneliti mengadakan pengamatan secara langsung terhadap obyek yang akan diteliti, termasuk didalamnya kejadian atau peristiwa-peristiwa tertentu yang erat hubungannya dengan penelitian.

3.6.2. Wawancara (*interview*)

Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh

²⁰ Drs. H. Ardial, M.Si, *Paradigma dan Model Penelitian Komunikasi*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2014, hlm. 336

²¹ Bambang Sunggono, S.H., Msi, *ibid*, hlm. 120

keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu. Wawancara juga merupakan salah satu Teknik pengumpulan data. Wawancara atau interview dilakukan oleh Peneliti untuk mendapatkan data berupa keterangan-keterangan dan informasi tentang data-data penelitian.

3.6.3. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan metode tunggal yang dipergunakan dalam penelitian hukum normatif. Sedangkan bagi penelitian hukum empiris/sosiologis, studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang dipergunakan bersama-sama metode lain seperti wawancara, pengamatan dan kuisioner.

3.7. Teknik Analisa Data

Analisis data sebagai tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan ketelitian dan pencurahan daya pikir secara optimal. Dalam menganalisis data tersebut, Peneliti menggunakan analisis Kualitatif yaitu data yang terkumpul tidak berupa angka-angka yang dapat dilakukan pengukuran. Analisis Kualitatif yakni suatu analisis yang sifatnya menjelaskan atau menggambarkan mengenai peraturan – peraturan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat dan akhirnya diambil sebuah kesimpulan.

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

4.1.1. Profil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) biasa dikenal sebagai kantor Agraria. Kantor Pertanahan Nasional Kota Gorontalo terletak di Jalan Pangeran Kalengkongan Nomor 18 Kelurahan Tenda Kecamatan Kota Selatan Kota Gorontalo Provinsi Gorontalo, Telp : 082194383675. Kantor Pertanahan telah bersertifikat Hak Pakai Nomor : 62/ Tenda atas nama Badan Pertanahan Nasional, Luas Tanah : 1.127m²dengan luas bangunan 637m².

Kantor Pertanahan Kota Gorontalo merupakan salah satu instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kota Gorontalo yang berada dalam wilayah koordinasi Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (RI) melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Gorontalo.

Dibentuknya Kantor Pertanahan Kota Gorontalo merupakan salah satu prioritas utama pemerintah setempat dalam membentuk unit-unit organisasi pemerinah vertikal maupun otonom dalam lingkup Kota Gorontalo hal tersebut disebabkan dalam pengembangan kota yang sangat gencar beberapa tahun terakhir ini, telah menimbulkan berbagai keluhan, dinamika dan masalah pertanahan yang cukup kompleks sehingga di pandang perlu untuk segera mengusulkan pendirian Kantor Pertanahan Nasional Kota Gorontalo.

4.1.2. Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo

Badan Pertanahan Nasional mempunyai visi yaitu menjadi lembaga yang mampu mewujudkan kebijakan bidang pertanahan sesuai dengan kondisi dan potensi daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Khususnya di Kantor Pertanahan Nasional Kota Gorontalo.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo juga mempunyai misi, antara lain :

1. Peningkatan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan di seluruh wilayah Kota Gorontalo.
2. Membangun dan meningkatkan Sistem Informasi dan Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS) melalui Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) Kota Gorontalo.
3. Terwujudnya pengembangan potensi bidang Pertanahan melalui akses aset reformasi dan pemberdayaan masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat Kota Gorontalo.
4. Terwujudnya lembaga pertanahan yang mampu mengantisipasi adanya perkembangan Pemerintah Daerah.
5. Meningkatnya jalinan hubungan lintas sektor yang terkait dengan bidang pertanahan Meningkatnya tingkat penyelesaian masalah, sengketa, perkara dan konflik pertanahan serta mengantisipasi pelayanan pertanahan yang dilaksanakan untuk tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.

4.1.3 Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo

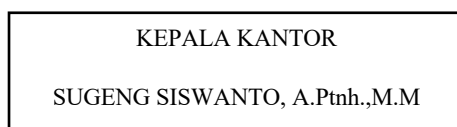
Dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud, Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas pokok, antara lain :

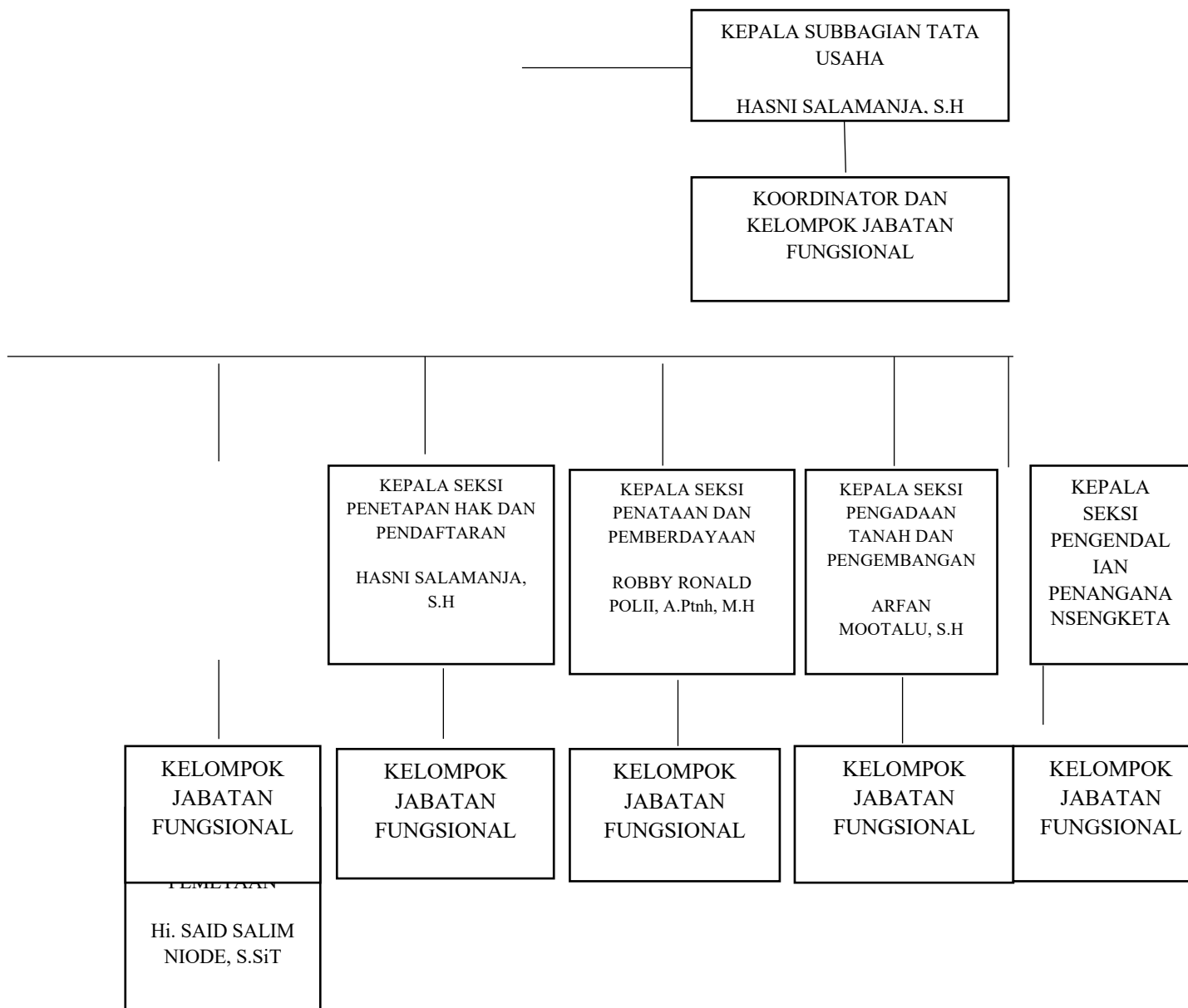
- 1) Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 2) Meningkatkan pelaksanaan dan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh.
- 3) Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah.
- 4) Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara sistematis.
- 5) Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Adapun fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo sendiri antara lain :

- 1) Pengolahan data dan informasi di bidang pertanahan.
- 2) Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah serta pembatalan dan penghentian hubungan hukum antar orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
- 4) Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain dan melakukan pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- 5) Pembinaan fungsional dan pembinaan lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan dan melakukan latihan sumber daya manusia di bidang pertanahan

**STRUKTUR ORGANISASI DAN PEJABAT STRUKTURAL KANTOR
PERTANAHAN NASIONAL KOTA GORONTALO**





4.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 1 ayat (9) tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan Bahwa, “Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur.”

Adapun menjelang tahun 2020 pelayanan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Kota Gorontalo mengalami penurunan yakni dengan adanya virus Corona yang mengakibatkan terbatasnya aktifitas masyarakat sehingga berdampak pada pengurangan target yang diakibatkan oleh realokasi anggaran. Realokasi ini terjadi karena pandemi covid-19. Sehingga dibuat peraturan pemerintah terbaru tentang pendaftaran tanah secara elektronik yaitu Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun Pendaftaran Tanah, terdapat pada Pasal 84 ayat (1) menjelaskan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara elektronik. Adapun yang dimaksud dengan hal tersebut ialah pendaftaran tanah menggunakan sebuah aplikasi yang membuat masyarakat kesusahan karena belum memahami apa saja berkas yang harus disediakan oleh masyarakat. Namun dalam melakukan pendaftaran online itu ada waktu yang telah ditentukan dari pihak BPN Kota Gorontalo jika ada seorang pemohon yang melewati waktu pendaftaran maka harus melakukan pendaftaran Kembali. Kemudian Apabila jaringan aplikasi tersebut bermasalah maka proses pendaftaran tanah pun harus terhambat dan memakan waktu cukup lama, mengakibatkan masyarakat merasa tidak puas terhadap pelayanan yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kota Gorontalo.

4.2.1 Proses Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo di Masa Pandemi Covid 19

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 huruf a tentang Perauran Pokok-Pokok Agraria, disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA, dinyatakan bahwa “ perlu adanya hukum agraria nasional yang “berdasarkan” atas hokum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.²² Dan jika terjadi jual beli tanah maka harus ada pendaftaran akta jual beli sesuai dengan UUPA Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta hak peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud diatas.

Adapun menjelang tahun 2020 terjadi kasus Pneumonia di Kota Wuhan yang sekarang disebut sebagai *Coronavirus Disease 19 (covid 19)*. Virus ini dengan sangat cepat menyebar keseluruh dunia dan banyak merenggut nyawa. Dengan adanya wabah ini maka pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan yang ada di Kota Gorontalo mengalami penurunan.

Menurut Kepala Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo menyebutkan bahwa terjadi pembatasan pelayanan publik, khususnya di bidang pertanahan oleh BPN terkait Pendaftaran Tanah yaitu :²³

- a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali artinya kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali yang belum pernah di daftar di kantor pertanahan/ BPN Kota Gorontalo serta kegiatan ini dilakukan setiap hari dengan turun langsung dilapangan untuk pengumpulan serta pengolahan data fisik dan pembuktian hak dan pembukuannya
 - b. Pendaftaran tanah untuk pemeliharaan data artinya kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan jika terjadi perubahan data fisik atau data yuridis dari objek pendaftaran yang pernah di daftar di Kantor Pertahanan/ BPN Kota Gorontalo. Perubahan data fisik terjadi jika ada pemisahan atau pemecahan sedangkan perubahan data yuridis terjadi jika ada pembebanan atau pemindahan hak.
 - c. Pendaftaran secara Digital/ Elektronik artinya kegiatan pendaftaran yang dilakukan menggunakan Hp, laptop dan lain-lain. Pendaftaran ini dilakukan dengan mengakses website Kantor pertanahan/ BPN Kota Gorontalo untuk melakukan permohonan tanpa harus datang langsung di Kantor pertanahan.
- (wawancara 22 april 2022)

Proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan Kota Gorontalo mencakup dua hal yaitu sebagai berikut :

²³Diolah dari hasil wawancara bersama Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Bapak Hasni Salamanja, S.H, tanggal 22 April 2022 Pukul 13.15 WITA.

1. Pendaftaran Tanah secara Digital/ Elektronik
2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

4.2.1.1 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu inovasi pemerintah melalui Kementerian Agraris Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat tentang Pendaftaran Nasional yang dituangkan dalam No 12 Tahun 2017 tentang PTSL.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan ketentuan lainnya. Berdasarkan Undang-undang tersebut maka Prosedur Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan adalah

1. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran, untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta sendiri, dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukur batas tanah yang akan dipetakan.

Jika dalam wilayah pendaftaran tanah sporadic belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain sepanjang peta tersebut memenuhi persyaratan teknis untuk pembuatan peta pendaftaran, misalnya peta dari

instansi pekerjaan umum atau instansi pajak, dalam keadaan terpaksa karena tidak tersedia peta dasar pendaftaran tanah atau pun peta lain pembuatan peta dasar pendaftaran tanah ataupun peta lain pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersama dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan dan bidang-bidang tanah sekelilingnya yang berbatasan sehingga letak relative bidang tanah itu dapat ditentukan.

2. Pembuatan daftar tanah

Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan, dan pemeliharanya akan di atur. Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang lokasi dan penunjukkan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada wilayah pendaftaran hak sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian (Budi Harsono, 1989: 81)

3. Pembuatan surat ukur

Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur yang dimaksud dalam uraian diatas, demikian ditentukan dalam pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 beda dengan ketentuannya dalam peraturan pemerintah PP No. 10 Tahun 1961 surat ukur bukan kutipan dari peta pendaftaran tanah, surat ukur bukan kutipan dari peta pendaftaran

tanah, surat ukur memuat data fisik yang diambil dari peta pendaftaran. (Budi Harsono, 1989:83)

Untuk wilayah pendaftaran tanah secara sporadic yang belum tersedia peta pendaftaran surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagai mana yang diatur dalam pasal 20 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Zulkarnain Yahya pada tanggal 20 April, beliau mengatakan

“untuk pendaftaran tanah sistematis lengkap biasanya kegiatan pendaftarannya dilakukan dengan cara turun langsung kelapangan untuk melakukan pengecekan langsung sebidang tanah yang akan di ukur sesuai dengan bidang tanah sipemohon dan biasanya itu menguras waktu dan tenaga pegawai dari kantor BPN Kota Gorontalo karena mereka harus melakukan kegiatan diluar. Kegiatan ini dilakukan didesa maupun kelurahan yang telah ditunjuk langsung oleh pemerintah pusat namun tetap mengikuti protocol Kesehatan untuk menghindari penularan covid 19”²⁴

Dalam hal ini pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan untuk mendaftarkan sebidang tanah untuk pertama kalinya yang sebelumnya belum pernah didaftar menurut ketentuan Undang-undang atau peraturan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini merupakan salah satu kegiatan yang bias membantu untuk menstabilkan Kembali pemohon atau masyarakat yang mau mendaftarkan tanahnya agar pendaftaran tanah yang sebelumnya menurun akibat pandemic covid 19 bisa meningkat lagi.

²⁴Diolah dari wawancara dengan Anggota Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Bapak Zulkarnain Yahya, Pada tanggal 25 April 2022, pukul 10.21 WITA

Menurut pendapat penulis masalah yang terjadi di Kantor Pertanahan Nasional Kota Gorontalo akibat Pandemic *covid 19* ini yaitu terjadinya penurunan target hingga merosot jauh dari tahun sebelumnya.

Secara prosedur pendaftaran tanah sudah dilakukan dengan baik, pemohon atau masyarakat bias datang langsung kekantor ataupun pihak BPN yang turun langsung untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kali di desa maupun di kelurahan yang telah ditunjuk langsung oleh pemerintah pusat tetap dengan mengikuti protocol Kesehatan dan juga memakai masker. Pada saat pandemic covid 19 verifikasi secara digital saat ini sudah sangat membantu namun masih banyak masyarakat yang belum tahu tentang hal tersebut.

4.2.1.2. Pendaftaran Tanah secara Digital/ Elektronik

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan rumah-rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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.²⁵ Pelaksanaan pendaftaran tanah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sehingga perlu dibuatkan dasar hukum untuk sertifikat elektronik. Pendaftaran

²⁵Bodie Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Jambatan, hlm. 72

tanah secara digital/ Elektronik di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Satuan Rumah Susun, Hak Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah secara digital terdapat pada Pasal 84 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik.

Pendaftaran tanah secara online merupakan salah satu inovasi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam pelayanan dibidang pertanahan. Dengan adanya pendaftaran tanah secara online ini, pelayanan di dalam Kantor Pertanahan Kota Gorontalo bias dikontrol dengan mengingat kondisi sedang masa pandemic seperti ini untuk bias mengantisipasi penularan covid 19.

Menurut seksi penetapan hak dan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo bahwa masalah-masalah yang dihadapi oleh BPN terkait pendaftaran online yaitu sebagai berikut :

“dalam pendaftaran online ini masih kami lakukan secara bertahap sebab ini baru diluncurkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional RI dibuka September 2021 dan kami berharap ini bias membantu pemohon atau masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah tanpa harus dating ke Kantor Pertanahan Kota Gorontalo, walaupun kenyataan masih ada masyarakat yang

merasa pendaftaran tanah secara online itu terlalu berbelit-belit dan mungkin prosesnya akan lama.”²⁶

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah secara digital/ elektronik ini bias meningkatkan efisiensi baik pada proses ataupun pengimputan data, sekaligus ini juga bias mengurangi kontak fisik antara penyedia layanan dan juga pemohon. Selain itu pendaftaran digital juga bias sebagai upaya mengurangi biaya transaksi pertanahan, serta hal ini juga efektif untuk mengurangi dampak dari pandemic covid 19.

Adapun hasil wawancara dengan bapak Usman Husain mengenai pendaftaran tanah secara digital di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo yaitusebagai berikut :

“saya merasa pendaftaran tanah online terlalu ribet karena harus menggunakan website terus kalau mau mendaftar harus ambil nomor antri menggunakan waktu jika lewat dari waktu yang ditemtukan maka harus mendaftar ulang lebih baik saya dating langsung ke BPN untuk mendaftar”²⁷

Dalam pendaftaran online maka peranan dari Kantor Pertanahan Nasional Kota Gorontalo sangat diperlukan, mulai dari tahap pendaftaran hingga penertiban sertifikat elektronik dengan meyakinkan pemohon atau masyarakat bahwa pendaftaran online itu membantu mengurangi biaya administratif.

Prosedur pendaftaran secara digital/elektronik sebagai berikut :

1. Harus memiliki Email
2. Klik unggah file Formulir Permohonan ‘Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.
3. Klik unggah file Surat Kuasa dari pemilik bidang tanah.

²⁶Diolah dari hasil wawancara Bersama Bapak Zulkarnain Yahya selaku Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah 20 april 2022 pukul 11.20 WITA

²⁷Wawancara Bersama Bapak Usman Husain selaku pemohon atau masyarakat 22 April 2022

4. Klik unggah file Identitas Pemohon yakni Kartu Tanda Penduduk (KTP).
5. Klik unggah dokumen lainnya seperti gambar ukur, peta bidang tanah atau peta ruang, surat ukur, gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang, dokumen lain hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.
6. Klik tombol mengunggah

Setelah melakukan pendaftaran secara elektronik sesuai dengan persyaratan diatas maka panitia pendaftaran tanah akan member nomor identitas dan yang pemohon harus mengerti nomor identitasnya terima terdiri dari dua digit pertama kode digit provinsi dan kedua digit kabupaten/kota ini sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (3) Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertifikat elektronik.

Berdasarkan hal diatas pendaftaran tanah secara digital/elektronik tersebut dilakukan secara bertahap serta di simpan dalam bentuk dokumen elektronik dengan memanfaatkan teknologi dan komunikasi di zaman sekarang. Data yang disimpan secara elektronik tersebut akan di integritaskan dengan data yang dimiliki oleh kementerian. Untuk keperluan pembuktian dipengadilan atau untuk informasi pertanahan, masyarakat dapat diberikan akses melalui system elektronik dari BPN.

4.2.2. Hambatan Terhadap Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo di Masa Pandemic Covid 19

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkain kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan secara 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 rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

4.2.2.1. Kurangnya Sosialisasi Terhadap Masyarakat

Masyarakat merupakan salah bagian terpenting dalam prosedur pendaftaran tanah karena masyarakat adalah pemohon yang akan mengajukan permohonan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo. Oleh karena itu jika tidak ada partisipasi pegawai Kantor BPN dalam membantu mensosialisasikan bagaimana tatacara pendaftaran tanah untuk mempermudah masyarakat bias memahami prosedur pendaftaran dan hal apa yang harus disediakan. Karena hal inilah mengapa masih banyak masyarakat yang kurang paham terhadap prosedur pelaksanaan tanah. Kemudian tidak adanya table atau brosur yang menjelaskan prosedur dan tatacara pendaftaran tanah, sehingga menghambat dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo.

Apabila tidak ada partisipasi dari pegawai Kantor BPN dalam membantu pemohon, khususnya Pemohon yang tidak tahu cara melacak berkas melalui website dengan system elektronik.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Anggota Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo mengatakan bahwa

“untuk melakukan sosialisai di desa maupun kelurahan sudah kami laksanakan tetapi mungkin kami belum bias mencakup semuanya karena ada

alasannya suatu lokasi yang sulit dijangkau atau mungkin pegawai BPN sedang ada halangan/ hambatan saat itu tetapi kami sebagai pihak dari BPN akan berusaha untuk memperbanyak sosialisasi terhadap masyarakat agar masyarakat tidak lagi mengalami kesulitan dalam memahami prosedur pendaftaran tanah”²⁸

Dalam hal ini sosialisasi sangat penting untuk dilaksanakan oleh pihak dari BPN Kota Gorontalo agar masyarakat bias lebih paham bagaimana prosedur tatacara pendaftaran tanah dan apa saja yang harus dilengkapi sebagai persyaratan untuk melakukan pendaftaran.

²⁸ Diolah dari wawancara dengan Ibu Hasni Salamanja, S.H selaku Kepala Penetapan Hak dan Pendaftaran pada tanggal 24 April 2022

4.2.2.2 Jaringan

Jaringan merupakan salah satu hal yang terpenting dalam proses pendaftaran tanah karena prosesnya dilakukan melalui aplikasi yang mengharuskan untuk menggunakan jaringan pusat. Jika jaringan pusat bermasalah maka proses pendaftaran tanahpun akan terhambat dengan memakan waktu yang cukup lama.

Proses pendaftaran tanah itu dihitung paling cepat 90 Hari Kerja dan paling lama 120 Hari kerja jika selama proses tidak terganggu dengan hal-hal lain seperti jaringan.

Wawancara saya bersama dengan Anggota Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran beliau mengatakan

“ kami dari pihak BPN akan berusaha untuk meningkatkan pelayanan dalam pendaftaran tanah khususnya dalam penerbitan sertifikat karena sekarang yang membuat kami lama itu karena biasanya jaringan dari pusat yang bermasalah sehingga prosesnya memakan waktu yang lama.”²⁹

Penulis mengambil kesimpulan bahwa pelayanan di dalam Kantor Pertanahan Kota Gorontalo harus lebih terbuka agar pemohon atau masyarakat tahu sudah sampai dimana proses pendaftaran tanahnya, baik itu karena jaringan ataupun masalah lainnya, serta dibutuhkan peran aktif dari BPN Kota Gorontalo dalam merealisasikan pendaftaran tanah secara digital/ elektronik agar masyarakat tahu prosedur yang harus dilakukan untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut karena pendaftaran tanah secara online bisa lebih mempermudah pemohon atau masyarakat untuk tidak perlu datang ke kantor langsung apalagi dimasa pandemic seperti ini.

²⁹ Diolah dari wawancara bersama Bapak Zulkarnain Yahya, S.H selaku anggota Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Tabel
Data masyarakat yang mendaftar

NO	URAIAN	TAHUN	JUMLAH
1	Sebelum pandemic <i>Covid 19</i>	2019	12.415
2	Saat pandemic <i>Covid 19</i>	2020/2021	6.849/ 7.463

(SumberData : Badan Pertanahan Kota Gorontalo 26 April 2022)

Tabel di atas menunjukkan bahwa Pandemi *Covid 19* sangat berpengaruh terhadap pelayanan kerja di Kantor Pertanahan Nasional Kota Gorontalo yaitu sebelum Pandemi masyarakat yang mendaftarkan tanahnya sebanyak 12.415 orang sedangkan pada saat pandemic *Covid 19* masyarakat yang mendaftarkan tanahnya menurun drastic sebanyak 6.849 orang itu pada tahun 2020 dan pada saattahun 2021 hanya bertambah sedikit masyarakat yang medaftarkan tanahnya yaitu sebanyak 7.463 orang.

Wawancara dengan Bapak Zulkarnain Yahya selaku Anggota Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, beliau mengatakan

“kami dari pihak BPN akan terus meningkatkan kinerja kami dalam melakuka npelayanan secara terbuka serta kami akan melakukan sosialisasi di desa maupun kelurahan yang ada dikota Gorontalo agar masyarakat bias lebih mengetahui bagaimana prosedur pendaftaran tanah serta apasaja berkas yang harus dilengkapi oleh pemohon jika ingin mengajukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo serta mengembangkan pendaftaransecara digital/elektronik agar masyarakat bias lebih mudah dalam mendaftarkan tanahnya hanya dengan melalui website tanpa perlu dating ke Kantor Pertanahan Kota Gorontalo apalagi dimasa pandemic seperti ini”³⁰

Data yang diperoleh oleh penulis diatas, dapat diketahui bahwa Dari data-kinerja pelayanan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahankota Gorontalo untuk

³⁰ Diolah dari wawancara bersama Bapak Zulkarnain Yahya, S.H selaku Anggota Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

pendaftaran tanah yaitu kurangnya sosialisai terhadap masyarakat sehingga masih ada masyarakat yang kurang tahu atau paham bagaimana proses pendaftaran tanah yang ada di kantor pertanahan dan sekalipun melakukan permohonan di kantor pertanahan untuk mendaftarkan sebidang tanahnya, pemohon pasti merasa bingung berkas apa yang harus dibawa karena tidak adanya sosialisasi langsung kepada masyarakat.

BAB V

PENUTUP

5.1 KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam proses pendaftaran tanah secara digital/elektronik merupakan salah satu solusi yang di keluarkan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Kota Gorontalo yang mempermudah pemohon atau masyarakat dalam mendaftarkan datanya melalui website yang disediakan oleh BPN dimasa Pandemic Covid 19 seperti ini untuk memutus rantai penularan Covid 19. Dalam proses pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dengan mendatangi langsung Desa atau Kelurahan untuk mendata siapa saja masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya.
2. Jaringan merupakan salah satu hal penting dalam proses pendaftaran tanah. Namun jaringan juga merupaka faktor yang menghambat proses pendaftaran tanah karena jika jaringan bermasalah maka prosesnya akan terhambat bahkan bisa memakan waktu yang cukup lama. Kurangnya sosialisasi terhadap masyarakat mengakibatkan program pendaftaran tanah tidak bias terlaksana dengan baik karena kurangnya pemahaman masyarakat tentang undang-undang dan peraturan yang mengatur tentang prosedur pendaftaran tanah. Sebab dengan terdaftarnya tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo maka pemohon memiliki sertifikat yang digunakan sebagai bukti.

5.2 SARAN

Adapun yang menjadi saran dan masukan penulis dalam skripsi ini yaitu sebagai berikut :

1. guna meningkatkan kesadaran masyarakat agar mau mendaftarkan tanahnya secara digital/elektronik karena itu hal baik dilakukan oleh BPN Kota Gorontalo di masa pandemic seperti ini agar terhindar dari penularan virus covid 19.
2. Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo kiranya bisa mengadakan sosialisasi terhadap masyarakat baik di desa maupun kelurahan yang belum sempat di datangi guna sebagai pembelajaran dan manfaat dari sertifikat guna timbulnya kepastian hukum di masyarakat. Dan bias meningkatkan fasilitas dan prasarana yang memadai agar pelayanan berjalan lancar dan tidak memakan waktu yang lama.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur
- Adityo Susilo, 2020 “*Coronavirus Disease 2019: Tinjauan Literatur Terkini*”, Jurnal Penyakit Dalam Indonesia Vol 7 No 1,
- Zhang Wenhong, 2020, *Panduan Pencegahan dan Pengawasan COVID-19*, Papas Sinar Sinanti, Depok
- Baharuddin & Fathimah Andi Rumpa, 2020, *2019-nCoV Jangan Takut Virus Corona*, Andi Offset, Yogyakarta
- Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Prenamedia Group, Jakarta
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Imam Soetikinjo, 2002, *Politik Agraria Nasional*, Gajah mada University Press, Jogjakarta
- Nia Kurniati, 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, PT.Refika Aditama, Bandung
- Van Apeldoorn, 1995, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA (terjemahan Ramli Zein)*, Rineka Cipta, Jakarta 59
- Ramli Zein, 1995, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan* 58 ; *Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta Timur, Sinar Grafika
- Bambang Sunggono, S.H., M.S, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Drs. H. Ardial, M.Si, 2014, *Paradigma dan Model Penelitian Komunikasi*, PT Bumi Aksara, Jakarta

JURNAL :

Adityo Susilo, 2020 “*Coronavirus Disease 2019: Tinjauan Literatur Terkini*”, Jurnal Penyakit Dalam Indonesia Vol 7 No 1

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021

INTERNET :

<https://nasional.kompas.com/read/2020/03/02/12041761/dua-wni-yang-positif-virus-corona-tinggal-di-depok> diakses pada 4 September 2020 pukul 14.00 WIB.

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO

Kampus Unisan Gorontalo Lt.3 - Jln. Achmad Nuhaimuddin No. 17 Kota Gorontalo
Telp: (0435) 8734466, 829975 E-Mail: lembaga penelitian@unisan-gorontalo.ac.id

4017/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/III/2022

Permohonan Izin Penelitian

Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo

Tempat

bertanda tangan di bawah ini :

: Dr. Rahmisyari, ST.,SE.,MM

: 0929117202

: Ketua Lembaga Penelitian

Perminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan Prop

ripsi, kepada :

Mahasiswa

: Sri Restika Lakoro

: H1118085

M

: Fakultas Hukum

kultas

: Ilmu Hukum

ogram Studi

: KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA GORONTALO

asi Penelitian

: PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA GORONTALO DIMASA PANDEMI COVID 19

al Penelitian

kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.

Gorontalo, 25 Maret 2022

Ketua

Dr. Rahmisyari, ST.,SE.,MM

NIDN 0929117202



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA GORONTALO
PROVINSI GORONTALO**

Jalan P. Kalengkongan No. 18 Telp. (0435) 821013 E-mail: pertanahan.kotagorontalo@gmail.com

Nomor : 121.1/100.2-75.71/III/2022
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Keterangan Penelitian

Gorontalo, 31 Maret 2022

Yth.

Kepala Program Studi Ilmu Hukum

Universitas Ichsan Gorontalo

Lembaga Penelitian

Di -

Tempat

Sehubungan surat saudara nomor : 4017/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/III/2022 tanggal 25 Maret 2022 hal Permohonan Izin Penelitian, bersama ini di sampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa mengenai izin pengambilan data dalam rangka untuk Penyusunan Proposal Skripsi yang berjudul "Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo di masa Pandemi Covid 19" telah kami terima pada tanggal 31 Maret 2022.

2. Bahwa terhadap mahasiswa yang bersangkutan yakni :

Nama : Sri Restika Lakoro

NIM : H1118085

Fakultas : Fakultas Hukum

Program Studi: Ilmu Hukum

Telah benar-benar melakukan penelitian, wawancara dan pengambilan data pada Kantor Pertanahan Kota Gorontalo pada hari **Kamis tanggal 31 Maret 2022**.

Demikian surat keterangan ini untuk dipergunakan seperlunya dan Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih



Melayani, Profesional, Terpercaya



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
FAKULTAS HUKUM

Surat Keputusan Mendiknas RI No. 84/D/O/2001
Terakreditasi BAN-PT Nomor : 4147/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2017, Tanggal 31 Oktober 2017
Jl. Ahmad Najamuddin No. 17 Telp. (0435) 829975 Fax. (0435) 829976 Gorontalo

SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI
No. 038/FH-UIG/S-BP/V/2022

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DR. Rusmulyadi, S.H.,M.H
NIDN : 0906037503
Jabatan : Dekan Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : Sri Restika Lakoro
NIM : H.11.18.085
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Judul Skripsi : Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo di Masa Pandemi Covid-19

Sesuai hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi **Turnitin** untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil *Similarity* sebesar 22%, berdasarkan Peraturan Rektor No. 32 Tahun 2019 tentang Pendeteksian Plagiat pada Setiap Karya Ilmiah di Lingkungan Universitas Ichsan Gorontalo dan persyaratan pemberian surat rekomendasi verifikasi calon wisudawan dari LLDIKTI Wil. XVI, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 30%, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan **BEBAS PLAGIASI** dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Mengesahkan
Dekan

DR. RUSMULYADI, S.H.,M.H.
NIDN. 0906037503

Gorontalo, 28 Mei 2022

Tim Verifikasi,


SAHARUDDIN, S.H.,M.H.
NIDN. 0927028801

Terlampir :
Hasil Pengecekan Turnitin

12% Overall Similarity

Resources found in the following databases:

- Internet database
- Crossref database
- Submitted Works database

- 5% Publications database
- Crossref Posted Content database

SOURCES

Sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be listed.

es.scribd.com	Internet	3%
repositori.usu.ac.id	Internet	3%
Repository.Unej.Ac.Id	Internet	3%
123dok.com	Internet	3%
repositori.uin-alauddin.ac.id	Internet	2%
eprints.undip.ac.id	Internet	1%
repository.usu.ac.id	Internet	1%
eprints.unm.ac.id	Internet	<

3pdu18218.blogspot.com

prints.uns.ac.id

core.ac.uk

repository.uhm.ac.id

phn.go.id

journal.uniks.ac.id

uadkama1uddin.wordpress.com

depository.unhas.ac.id

repository.unpas.ac.id

berita.yahoo.com

...on id

1992

RIWAYAT HIDUP

Nama : SRI RESTIKA LAKORO

Nim : H11.18.085

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Tempat Tanggal Lahir : Atinggola, 22 September 1999

Nama Orang Tua :

- **Ayah** : Rusdin Lakoro
- **Ibu** : Rohana Alhapsi

Saudara :

- **Kakak** : -
- **Adik** : -

Riwayat Pendidikan :

NO	TAHUN	JENJANG	TEMPAT	KET
1	2006-2012	SDN 2 Kota Jin	Kab. Gorontalo Utara	Berijazah
2	2012-2015	MTS N. Imana	Kab. Gorontalo Utara	Berijazah
3	2015-2018	SMAN 3 Gorontalo Utara	Kab. Gorontalo Utara	Berijazah
4	2018-2022	Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo	Gorontalo	Berijazah