

**DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP PENERAPAN
ASAS TERJANGKAU PADA PELAKSANAAN PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur**



Oleh:

SULTHON ZUHRI WARDHANA

17071010117

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

**DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP PENERAPAN ASAS
TERJANGKAU PADA PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi)**

Disusun Oleh :

SULTHON ZUHRI WARDHANA

NPM. 17071010117

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi pada tanggal 7 Mei 2021

Menyetujui,

PEMBIMBING



Haryo Sulistiyantoro, S.H., M.M.

NIP. 19620625 199103 1001

Mengetahui,

DEKAN




Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum

NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI


**DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP PENERAPAN ASAS
TERJANGKAU PADA PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi)**

Disusun Oleh :

SULTHON ZUHRI WARDHANA
NPM. 17071010117

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal : 7 Mei 2021

PEMBIMBING :



Harvo Sulistivantoro, S.H., M.H.
NIP. 19620625 199103 1001

TIM PENGUJI :


1.


Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.
NIP. 19851001 2019032 014

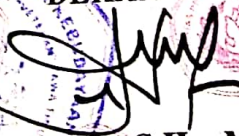
2.


Harvo Sulistivantoro, S.H., M.H.
NIP. 19620625 199103 1001

3.


Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1001

Mengetahui,
DEKAN


Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP PENERAPAN ASAS
TERJANGKAU PADA PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi)**

Disusun Oleh :

SULTHON ZUHRI WARDHANA
NPM. 17071010117

Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal : 15 Mei 2021

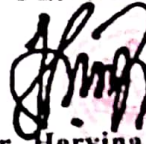
PEMBIMBING :



Harvo Sulistivantoro, S.H., M.H.
NIP. 19620625 199103 1001

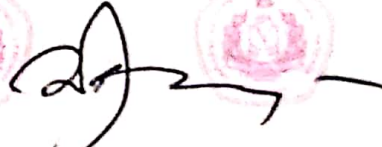
TIM PENGUJI :

1.



Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.
NIP. 19851001 2019032 014

2.




Harvo Sulistivantoro, S.H., M.H.
NIP. 19620625 199103 1001

3.



Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1001

Mengetahui,
DEKAN



Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

N

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sulthon Zuhri Wardhana
Tempat/Tanggal Lahir : Tangerang, 24 Juli 1998
NPM : 17071010117
Konsentrasi : *Perdata*
Alamat : Jalan Raya Paron No 25, Kecamatan Paron,
Kabupaten Ngawi

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi dengan judul “**DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP PENERAPAN ASAS TERJANGKAU PADA PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi)**” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang sesuai dengan ketentuan berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

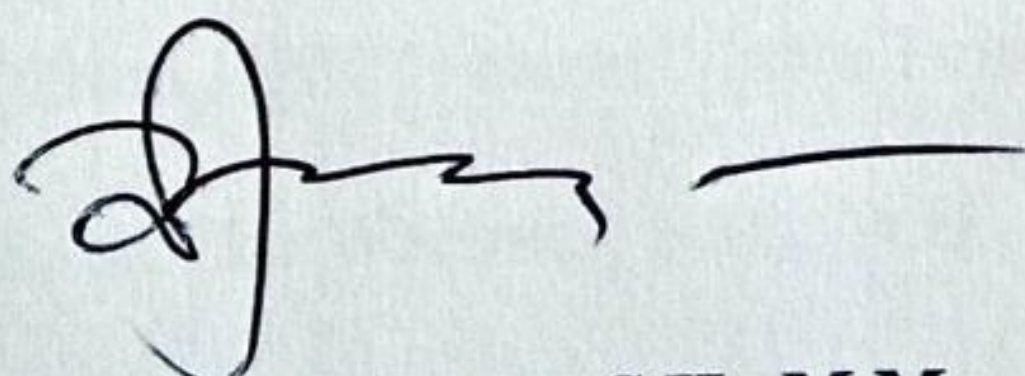
Apabila dikemudian hari ternyata skripsi saya ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggungjawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 1 April 2021

Mengetahui,
Pembimbing

Penulis



Haryo Sulistiyantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1001



Sulthon Zuhri Wardhana
NPM. 17071010117

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

Nama : Sulthon Zuhri Wardhana
Tempat/Tanggal Lahir : Tangerang, 24 Juli 1998
NPM : 17071010117
Judul Skripsi :

**DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP PENERAPAN ASAS
TERJANGKAU PADA PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi)**

ABSTRAKSI

Kegiatan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara sporadik dan sistematis. Pada tahun 2016, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang menjadi program pendaftaran tanah secara massal kepada masyarakat ditingkat desa/kelurahan dimulai. Program ini dijalankan dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memiliki lima asas yaitu Asas Sederhana, Aman, Terjangkau, Mutakhir, dan Terbuka. Namun pada peraturan dasar PTSL pada Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL tidak mendasarkan Asas Terjangkau sebagaimana telah diamanatkan pada PP Nomor 24 Tahun 1997. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisa penerapan Asas Terjangkau pada pelaksanaan PTSL dan dikaitkan pada pengaruh pandemi COVID-19 di Kabupaten Ngawi. Dalam Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris dengan teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memecahkan rumusan masalah yaitu Peraturan Perundang-undangan, dokumen resmi, literatur-literatur, dan buku-buku resmi. Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer maupun sekunder. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ngawi telah memenuhi Asas Terjangkau, namun adanya kewajiban untuk membayar biaya persiapan PTSL sebesar Rp 150.000,00 sebagaimana pada SKB Tiga Menteri membuat kegiatan ini belum sepenuhnya terjangkau untuk masyarakat Kabupaten Ngawi yang memiliki Upah Minimum Regional sebesar Rp 1.960.510,00, dan pengaruh pandemi COVID-19 tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap pelaksanaan PTSL.

**Kata Kunci : Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Asas Terjangkau,
Pandemi COVID-19, Pendaftaran Tanah**

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga Penulis mampu menulis dan menyelesaikan Skripsi ini. Penulis mengambil Judul **“DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP PENERAPAN ASAS TERJANGKAU PADA PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi)”** disusun sebagai persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Mengingat Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak, maka di kesempatan ini Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien F, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak Fauzul Aliwarman, S.HI., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Haryo Sulistiyantoro, S.H., M.M., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan mengarahkan penulis dalam pembuatan Skripsi ini.

7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Surabaya yang telah menjadi penuntun selama menempuh pendidikan ini.
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji Seminar Skripsi yang telah memberikan masukan dan saran yang penting untuk Penulis kedepannya.
9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi.
10. Bapak Stanley, S.E., S.SiT., M.M., selaku Kepala Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran, Bapak Eko Prasetyo, S.ST., M.T., Bapak Rudi Susanto, S.H., dan Bapak Rohhadi Prasetija, S.H, M.Si., selaku Kepala Seksi pada Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur yang telah membimbing Penulis di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur.
11. Seluruh Keluarga Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu atas ilmu, bimbingan, dan pengalaman yang diberikan selama ini.
12. Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi yang telah membantu memberikan data pendukung terkait penulisan Skripsi.
13. Kepada Mami, Papi, Mbara, Mbatis serta Budhe Uun, Budhe Kesi, Keluarga Marchoni’s Family dan Keluarga Besar Eyang Djayadi Djojosuwiryo yang selalu mendoakan dan memberi dukungan atas segala proses meraih masa depan

yang terbaik.

14. Keluarga ROKAI Organization yang telah berkembang bersama hingga saat ini dan Kawan terbaik penulis dalam anggota Hukum Internasional Vlogs.
15. Pihak - pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu. Kesempurnaan hanya milik Allah SWT, sehingga Penulis menyadari bahwa penulisan Skripsi ini jauh dari kata sempurna.

Saran dan kritik yang membangun akan selalu penulis terima. Semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan dan semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan kebaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan.

Surabaya, 1 April 2021

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN REVISI.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAKSI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	8
1.5. Tinjauan Pustaka.....	9
1.5.1. Pendaftaran Tanah.....	9
1.5.2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	33
1.5.3. Pandemi COVID-19.....	46
1.6. Metode Penelitian	48
1.6.1. Jenis Penelitian.....	48

1.6.2. Sumber Data.....	50
1.6.3. Metode Pengumpulan Data.....	51
1.6.4. Metode Analisis Data.....	52
1.6.5. Lokasi Penelitian.....	52
1.6.6. Waktu Penelitian.....	53
1.6.7. Sistematika Penulisan	53
BAB II DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP PENERAPAN ASAS TERJANGKAU PADA PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN NGAWI	55
2.1. Penerapan Asas Terjangkau pada Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	55
2.2. Analisa Dampak Pandemi COVID-19 terhadap Penerapan Asas Terjangkau pada Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	68
BAB III UPAYA DALAM PEMENUHAN ASAS TERJANGKAU PADA PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN NGAWI.....	80
3.1. Hambatan dalam Pemenuhan Asas Terjangkau pada Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi	80

3.2. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi dalam Pemenuhan Asas Terjangkau pada Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	83
BAB IV PENUTUP	85
4.1. Kesimpulan	85
4.2. Saran	86
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Contoh tarif pensertipikatan tanah secara sporadik (mandiri)	63
Tabel 2	: Data Positif COVID-19 di Kabupaten Ngawi Tahun 2020	70
Tabel 3	: Realisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi Tahun Anggaran 2019	72
Tabel 4	: Realisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi Tahun Anggaran 2020	73

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Dosen Pembimbing
- Lampiran 2 : Formulir Pengajuan Judul Skripsi
- Lampiran 3 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 4 : Transkrip Sementara
- Lampiran 5 : Kartu Rencana Studi Semester 8
- Lampiran 6 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 7 : Bukti Pembayaran UKT
- Lampiran 8 : Data Target dan Realisasi PTSL Tahun Anggaran 2019 & Tahun
Anggaran 2020 di Kabupaten Ngawi
- Lampiran 9 : Surat Keterangan Pengambilan Data BPN Kabupaten Ngawi
- Lampiran 10 : Lembar Revisi Penguji 1
- Lampiran 11 : Lembar Revisi Penguji 2
- Lampiran 12 : Lembar Revisi Penguji 3