

Efektivitas Kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Masa Pandemi Covid-19

Rahmad Sesar Oktaviyano

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Yogyakarta Indonesia
rahmadokta92@gmail.com

Key Word:	Abstract
Covid-19, Land Registration	PPAT, Rights <i>Land registration as the implementation of Article 19 of the UUPA is one of the Government's efforts to provide legal certainty. At the beginning of 2020, the world was faced with the Covid-19 pandemic. The Indonesian government responded to the pandemic by issuing Presidential Decree No. 2011 of 2020 regarding the Establishment of a Covid-19 Public Health Emergency, Social Distancing Policy, Psychological Distancing, Work From Home, Work From Office and social restrictions. The policy affects services to the community who want to manage land rights at the National Land Agency office. Service becomes hampered or takes a very long time. Likewise, PPAT must follow the new procedure. The formulation of the problems are first, what is the urgency of registering land rights? Second, how is the effectiveness of PPAT's performance in the implementation of land rights registration during the Covid-19 Pandemic? This is a normative research with statutory and conceptual approaches. The results of the study concluded that land is very important in people's lives and the registration of land rights can provide benefits for the community and the government, namely providing legal certainty and legal protection to the holders of rights to a plot of land. The existence of Covid-19 has resulted in the National Land Agency having to work on finding suitable innovations or steps and adjusting a good work system so that services do not become increasingly hampered by digital or electronic systems.</i>

Kata-kata Kunci:	Abstrak
Covid-19, Pendaftaran Atas Tanah	PPAT, Hak <i>Pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Di awal Tahun 2020, dunia dihadapkan dengan pandemi Covid-19. Pemerintah Indonesia merespon pandemi tersebut dengan mengeluarkan Keppres Nomor 2011 Tahun 2020 mengenai Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Covid-19, Kebijakan <i>Social Distancing</i>, <i>Psychical Distancing</i>, <i>Work From Home</i>, <i>Work From Office</i> serta pembatasan dalam bersosial. Kebijakan itu berpengaruh terhadap pelayanan terhadap masyarakat yang ingin melakukan pengurusan mengenai hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional. Pelayanan menjadi terhambat atau memakan waktu yang sangat lama. Begitu juga PPAT yang harus mengikuti prosedur yang baru. Rumusan masalah yaitu, <i>pertama</i>, apa urgensi pendaftaran hak atas tanah? <i>Kedua</i>, bagaimana efektivitas kinerja PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di masa Pandemi Covid-19? Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa, tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat dan adanya pendaftaran hak atas tanah dapat memberikan manfaat bagi masyarakat maupun pemerintah yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Adanya Covid-19 mengakibatkan Badan Pertanahan Nasional harus bekerja menemukan inovasi atau langkah yang cocok dan penyesuaian sistem kerja yang baik agar pelayanan tidak menjadi semakin terhambat dengan sistem digital atau elektronik.</i>

Pendahuluan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku secara rinci¹, perbuatan hukum tersebut meliputi²:

- a. Jual beli.
- b. Tukar menukar.
- c. Hibah.
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).
- e. Pembagian hak bersama.
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik.
- g. Pemberian hak tanggungan.
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pada dasarnya tugas dan kewenangan PPAT adalah menjalankan proses pendaftaran tanah dengan penerbitan akta otentik sebagai perbuatan hukum terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yaitu: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Peraturan Pemerintah yang dimaksud di sini semula adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian dalam perkembangannya disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.

Pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian

¹ Jimly Asshiddiqie, "Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah", Jakarta, *Majalah Renvoi* Edisi 3 Juni Tahun 2003, hlm. 31.

² Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018, hlm 63.

hukum tersebut meliputi jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah), jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah)³, dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.

Pelaksanakan pendaftaran tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, kecuali untuk kegiatan-kegiatan tertentu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan bantuan pihak-pihak lain. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: "Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan".

PPAT mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Tanpa adanya keberadaan PPAT sangat sulit untuk dapat melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini terkait dengan fungsi akta yang di buat oleh PPAT sebagai bukti bahwa benar dan telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu, juga sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan di kantor pertanahan.

Tepat di awal 2020 dunia dihadapkan dengan pandemi Covid-19 yang merupakan penyakit menular dikarenakan jenis virus yang baru didapati. Virus tersebut adalah penyakit yang tidak diketahui sebelumnya yang baru ditemukan pertama kali pada Desember 2019 dan menjadi wabah dunia. World Health Organization (WHO) menuturkan bahwa Covid-19 menyebar ke berbagai negara di dunia khususnya Indonesia. Akibatnya, pandemi Covid-19 bukan sekedar menjadi persoalan nasional pada sebuah Negara tetapi telah menjadi masalah global.⁴

Penularan Covid-19 begitu cepat dan begitu mematikan, serta menular melalui kontak fisik mulai dari mulut, hidung dan kontak badan. Dampak Covid-19 begitu nyata dirasakan masyarakat terlebih pada sektor ekonomi dan kehidupan sosial. Pemerintah Indonesia merespon terhadap pandemi tersebut dengan mengeluarkan Keputusan Presiden Nomor 211 Tahun 2020 mengenai Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Covid-19 pada 31 Maret 2020. Hal tersebut dilatar belakangi oleh penyebaran Covid-19 yang begitu sangat luar biasa yang diindikasikan dengan banyaknya kasus dan kematian yang meningkat dan meluas yang berpengaruh dalam bidang sosial, ekonomi, budaya, pertahanan, keamanan, dan pelayanan publik. Pemerintah mengambil kebijakan untuk melakukan *Social Distancing*, *Psychical Distancing* dan pembatasan dalam bersosial

³ A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993, hlm. 15.

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

untuk menekan persebaran Covid-19 di masyarakat dan di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan kantor pelayanan lainnya.

Kebijakan *Social Distancing*, *Psychical Distancing*, *Work From Home* dan *Work From Office* serta pembatasan dalam bersosial sesuai dengan Surat Edaran (SE) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12/SE-100.KP.03/IX/2020 tanggal 8 September 2020 mengenai pedoman atau panduan penyelenggaraan pemerintahan di bidang pertanahan dan tata ruang untuk beradaptasi dengan tatanan normal baru dan aman Covid-19, tersebut sangat berpengaruh terutama pelayanan terhadap masyarakat yang ingin melakukan pengurusan mengenai Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Pandemi Covid-19 tentunya banyak menimbulkan konsekuensi hukum sendiri bagi PPAT yaitu mengenai efektivitas kerja PPAT.⁵ Efektivitas ini berkaitan dengan kinerja PPAT sebagai pejabat umum dalam membuat akta otentik. Dengan adanya pandemi Covid-19 ini apakah juga dapat memberikan ketepatan, kepastian waktu akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT. Hal ini mengingat arahan kebijakan Presiden RI Joko Widodo untuk melakukan *Social Distancing*, *Psychical Distancing*, *Work From Home* dan *Work From Office* serta pembatasan dalam bersosial mengakibatkan pelayanan yang terjadi di kantor Badan Pertanahan Nasional dan kantor pelayanan lainnya menjadi terhambat atau memakan waktu yang sangat lama dari pada sebelumnya disaat kondisi normal. Adanya desakan klien yang menginginkan akta cepat jadi membuat permasalahan sendiri, sedangkan PPAT harus mengikuti prosedur yang baru. Berdasarkan penjelasan tersebut maka perlu untuk dilakukan penelitian dan pengkajian secara ilmiah persoalan ini mengenai

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, terdapat dua rumusan masalah yakni, *pertama*, apa urgensi pendaftaran hak atas tanah? *Kedua*, bagaimana efektivitas kinerja PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di masa pandemi Covid-19?

Tujuan Penelitian

Adapun terdapat dua tujuan penelitian ini yakni, *pertama*, untuk menganalisis urgensi pendaftaran hak atas tanah. *Kedua*, untuk menganalisis efektivitas kinerja PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di masa pandemi Covid-19?

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-

⁵ W. Fitri, "Implikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Terhadap Pembuatan Hukum", *Kajian Ilmu Hukum*, Vol. 9, 2020, hlm 76–93.

undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).⁶ Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Bahan yang digunakan dalam penelitian ini bersumber pada bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier.⁷ Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen, pustaka, dan literatur. Sedangkan data dianalisis secara kualitatif yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menseleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.⁸

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Urgensi Pendaftaran Hak Atas Tanah

Tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena semua aktifitas dalam kehidupan sehari-harinya tergantung kepada tanah. Dikatakan pula bahwa terdapat hubungan magis religius antara manusia dengan tanah karena manusia dari hidup sampai matinya tidak terlepas dari tanah. Perkembangan perekonomian yang pesat juga memerlukan tanah dalam kegiatan ekonomi, seperti jual beli, sewa menyewa, pembebanan hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang karena adanya pemberian kredit, sehingga semakin lama semakin terasa perlunya suatu jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah.

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.⁹

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni,

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

⁶ Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2009, hlm. 34.

⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 50.

⁸ *Ibid.*, hlm. 51.

⁹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 18-19.

Pengertian tersebut diatas menjelaskan bahwa ada berbagai macam kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berurutan, berkaitan satu dengan yang lain, dan merupakan satu kesatuan rangkaian yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat.

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka¹⁰. Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*), namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam pembuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (*recht kadaster*).

Hal ini kemudian ditegaskan lagi dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan pendaftaran tanah akan diperoleh manfaat-manfaat baik bagi pemegang hak, pemerintah maupun bagi calon pembeli atau kreditur. Menurut Urip Santoso, manfaat yang didapat bagi masing-masing pihak adalah sebagai berikut:¹¹

1. Untuk pemegang hak dapat memberikan rasa aman, dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya, memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak, harga tanah menjadi lebih tinggi, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, penetapan pajak bumi dan bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
2. Untuk pemerintah akan terwujud tertib administrasi pemerintahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan, dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan, dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
3. Untuk pembeli atau kreditur bagi pembeli atau kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

¹⁰ Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 471.

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm 21.

Efektivitas Kinerja PPAT dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah di Masa Pandemi Covid-19

Pada awal 2020 dunia dihadapkan dengan adanya bencana sosial akibat pneumonia baru yang bermula dari Wuhan, Provinsi Hubei, China, yang kemudian wabah itu disebut Novel Coronavirus-2019 yang disebabkan oleh *Severe Acute Respiratory Syndrome Coronavirus-2* (SARS-CoV-2). Coronavirus adalah virus RNA dengan ukuran partikel 120-160 Coronavirus memiliki gejala ringan seperti batuk dan pilek hingga gejala berat yaitu kesulitan bernafas yang akhirnya menyebabkan kematian. Orang dapat terkena Coronavirus-2019 dari orang yang mengidap virus, termasuk dari mereka yang tidak memiliki gejala.¹²

Pemerintah Indonesia merespon terhadap pandemi tersebut dengan mengeluarkan Keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor HK.01.07/MENKES/104/2020 Tentang Penetapan Infeksi Novel Coronavirus (Infeksi 2019-Ncov) Sebagai Penyakit Yang Dapat Menimbulkan Wabah dan Upaya Penanggulangannya dan Kepres Nomor 11 Tahun 2020 mengenai Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Covid-19 pada 31 Maret 2020. Hal tersebut dilatar belakangi oleh karena penyebaran Covid-19 yang begitu sangat luar biasa yang diindikasikan dengan banyaknya kasus dan kematian yang meningkat dan meluas yang berpengaruh dalam bidang sosial, ekonomi, budaya, pertahanan, keamanan, dan pelayanan publik.¹³

Dampak dari pandemi ini dirasakan di berbagai sektor, misalnya sektor pelayanan publik, arahan Presiden agar disusun kebijakan yang memungkinkan sebagian Aparatur Sipil Negara untuk dapat bekerja dari rumah perlu dilakukan penyesuaian sistem kerja Aparatur Sipil Negara di lingkungan Instansi pemerintah sebagai upaya pencegahan dan untuk meminimalisasi penyebaran Covid-19. Sehubungan dengan hal tersebut, Kementerian Pendayagunaan Aparatur Sipil Negara dan Reformasi Birokrasi mengeluarkan Surat Edaran Menteri Pendayagunaan Aparatur Sipil Negara dan Reformasi Birokrasi Nomor 19 Tahun 2020 tentang Penyesuaian Sistem Kerja Aparatur Sipil Negara Dalam Upaya Pencegahan Penyebaran COVID-19 Di Lingkungan Instansi Pemerintah. Adanya kebijakan itu mengakibatkan pelayanan yang terjadi di bidang pertanahan saat pandemi Covid-2019.

Sebagai tindak lanjut atas aturan tersebut, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-100.TU.03/III/2020 Tahun 2020 tentang Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (Covid-19) Di Lingkungan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Kebijakan tersebut sangat berpengaruh terutama pelayanan terhadap masyarakat yang ingin melakukan pengurusan mengenai pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Pandemi Covid-19 tentunya banyak menimbulkan

¹² Zhang Wenhong, *Panduan Pencegahan dan Pengawasan COVID-19*, Papis Sinar Sinanti, Depok, 2020, hlm. 1.

¹³ Wardatul Fitri, Implikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Terhadap Pembuatan Hukum Keperdataan, *Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, edisi No 1, Vol 9, 2020, 76-93.

konsekuensi hukum sendiri bagi PPAT. Konsekuensi hukum tersebut yaitu mengenai kinerja PPAT, sesuai dengan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Sedangkan dengan adanya pembatasan bersosial dimasyarakat menyebabkan semua pelayanan menjadi terhambat sehingga memakan waktu yang sangat lama.¹⁴

Merespon hal tersebut, dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan pada masa pandemi Coronavirus-2019 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Edaran Nomor 7/SE-100.HR.01/IV/2020 tentang Kemudahan Pelayanan Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Masa Status Tanggap Darurat *Corona Virus Disease* 2019 (COVID-19) dan Keputusan Menteri Nomor 88.1/SKHR.01/IV/2020 tentang Perpanjangan Jangka Waktu Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian, Perpanjangan, atau Pembaruan Hak Atas Tanah, yang Telah, atau Akan Berakhir Pada Masa Status Tanggap Darurat *Corona Virus Disease* 2019 (COVID-19). Adanya peraturan tersebut ditengah wabah pandemi Covid-19, dapat membantu PPAT dalam melakukan pendaftaran tanah karena jika mengikuti prosedur yang ada membutuhkan waktu yang sangat lama. Kementerian ATR/BPN juga memberikan kemudahan terhadap beberapa layanan tentang pelayanan pertanahan yaitu dengan elektronik atau digital sebanyak empat layanan sudah diintegrasikan menjadi layanan elektronik, yakni Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Pengecekan Sertipikat Tanah (sentuh tanahku), serta Informasi Zona Nilai Tanah. Dengan adanya layanan Loketku yang terintegrasi dengan Mitra dan Sentuh Tanahku dapat digunakan oleh PPAT dan Jasa Keuangan melalui layanan Informasi Pertanahan dan Hak Tanggungan yang dapat didaftarkan secara langsung tanpa perlu ke Kantor Pertanahan lagi.¹⁵

Penutup

Berdasarkan uraian pembahasan di atas, dapat ditarik dua kesimpulan yaitu, *pertama*, Tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat karena manusia dari hidup sampai matinya tidak terlepas dari tanah. Perkembangan perekonomian yang pesat juga memerlukan tanah dalam kegiatan ekonomi, sehingga semakin lama semakin terasa perlunya suatu jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran hak atas tanah diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat maupun pemerintah yaitu salah satunya adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah

¹⁴ Liza Mayanti Famaldiana, Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima), *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol IV, Nomor 3, Desember, 2016, hlm. 502.

¹⁵ *Majalah Ruang Bumi*, Edisi Januari - Maret 2021, Biro Hubungan Masyarakat Kementrian ATR/BPN, hlm. 8.

dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan atau pemilik yang sah atas suatu bidang tanah.

Selanjutnya yang *kedua*, dengan adanya virus Covid-19 mengharuskan Pemerintah Indonesia mengambil langkah guna menekan persebaran virus di masyarakat. Pastinya dengan adanya Covid-19 pelayanan Badan Pertanahan Nasional RI harus bekerja menemukan inovasi atau langkah yang cocok dan penyesuaian sistem kerja yang baik agar pelayanan tidak menjadi semakin terhambat. Oleh karena itu pelayanan yang berkaitan dengan pertanahan dilakukan dengan sistem berbasis digital. Guna meningkatkan pelayanan publik dan menekan dampak yang penularan dan persebaran *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)*.

Terdapat dua saran yang dalam masalah diatas, saran yang *pertama*, langkah pemerintah guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah sudah tepat namun dalam pelaksanaannya masih banyak masyarakat yang belum melaksanakan pendaftaran tanah karena berbagai macam hal yang ada sehingga perlu adanya peran aktif pemerintah guna memberikan pelayanan pendaftaran tanah secara menyeluruh dan sosialisasi pentingnya pendaftaran hak atas tanah agar tidak lagi teradi konflik yang terjadi karena kepemilikan hak atas tanah. *Kedua*, pemerintah lewat kementrian Badan Pertanahan Nasional RI harus terus berinovasi guna memberikan pelayanan kepada masyarakat di saat pandemi Covid-19. Adanya pelayanan berbasis digital atau elektronik memerlukan adanya bimbingan atau arahan baik secara langsung maupun daring agar masyarakat dapat mengerti dan dapat melaksanakan penggunaan pelayanan publik yang berbasis digital atau elektronik tersebut.

Daftar Pustaka

Buku

- Baharuddin & Fathimah Andi Rumpa, *2019-nCOV Jangan Takut Virus Corona*, Andi Offset, Yogyakarta, 2020.
- Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Fajar ND., Mukti dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2009.
- Fitri, W., *Implikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Terhadap Perbuatan Hukum*, Kajian Ilmu Hukum, 2003.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Parlindungan, A.P., *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung 1993.
- _____, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018.

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.

Wenhong, Zhang, *Panduan Pencegahan dan Pengawasan COVID-19*, Papas Sinar Sinanti, Depok, 2020.

Jurnal

Jimly Asshiddiqie, "Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah", Jakarta, *Majalah Renvoi* Edisi 3 Juni Tahun 2003.

Liza Mayanti Famaldiana, "Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima)", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol IV, Nomor 3, Desember 2016, hlm. 502.

Majalah Ruang Bumi, Biro Hubungan Masyarakat Kementrian ATR/BPN, Edisi Januari - Maret 2021, hlm. 8.

Wardatul Fitri, "Implikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Terhadap Perbuatan Hukum Keperdataan", *Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, edisi No 1, Vol 9, 2020, hlm. 76-93.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, lembar negara republik indonesia nomor 59 tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2016, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.

Kepres Nomor 11 Tahun 2020 mengenai Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Covid-19.

Keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor HK.01.07/MENKES/104/2020 Tentang Penetapan Infeksi Novel Coronavirus (Infeksi 2019-Ncov) Sebagai Penyakit Yang Dapat Menimbulkan Wabah dan Upaya Penanggulangannya.

Surat Edaran Menteri Pendayagunaan Aparatur Sipil Negara dan Reformasi Birokrasi Nomor 19 Tahun 2020 tentang Penyesuaian Sistem Kerja Aparatur Sipil Negara Dalam Upaya Pencegahan Penyebaran COVID-19 Di Lingkungan Instansi Pemerintah.

Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-100.TU.03/III/2020 Tahun 2020 Tentang Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (Covid-19) Di Lingkungan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Internet

Lutfi Ibrahim Nasoetion, Cadastral Template - Country Data. (<http://www.cadastraltemplate.org/countrydata/id.htm>, diakses 20 Februari 2022).