



## PERLINDUNGAN HUKUM PPAT TERHADAP PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH KARENA TERKENDALA PANDEMI COVID-19

**Rahmad Sesar Oktaviyano**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta  
Indonesia, Jln.Cik Di Tiro No. 1 Yogyakarta Indonesia  
Corresponding Authors Email: [Rahmadokta92@gmail.com](mailto:Rahmadokta92@gmail.com)

Received: March 09, 2022, Accepted: March 25, 2022 /Published: April 30, 2022  
DOI: <https://doi.org/10.31764/jmk.v13i1.8003>

### ABSTRACT

*Land registration as an implementation of Article 19 of the UUPA is one of the Government's efforts to provide legal certainty guarantees. At the beginning of 2020, the world was faced with the Covid-19 pandemic, so that social distancing, physical distancing, work from home, work from office policies and restrictions on socializing were carried out. This policy affects the service to the community in the management of Land Rights at the Office of the National Land Agency. The service becomes hampered or takes a very long time, as well as PPAT must follow the new procedures. This research is a normative research with a statutory approach, and a concept approach. The results of the study are that, First, the existence of Covid-19, has consequences for PPAT to follow the land registration mechanism in accordance with the new regulations. Second, through the new electronically based rules, the Ministry of ATR/BPN provides convenience for several land services, namely as many as four electronic services, namely Electronic Dependent Rights (HT-el), Land Registration Certificate, Land Certificate Checking (touch my land), and Land Value Zone Information, with the Loketku service integrated with Partners and Touch My Land can be used by PPAT and Financial Services through Land Information services and Dependent Rights that can be registered directly without the need to go to the Land Office.*

**Keywords: Registration; PPAT; Covid-19.**

### ABSTRAK

Pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Diawal Tahun 2020 dunia dihadapkan dengan pandemi Covid-19, sehingga kebijakan *Social Distancing*, *Physical Distancing*, *Work From Home*, *Work From Office* serta pembatasan dalam bersosial dilakukan. Kebijakan tersebut berpengaruh terhadap pelayanan terhadap masyarakat pada pengurusan Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Pelayanan menjadi terhambat atau memakan waktu yang sangat lama, begitu juga PPAT harus mengikuti prosedur yang baru. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan pendekatan peraturan

perundang-undangan, dan pendekatan konsep. Hasil Penelitian adalah bahwa, *Pertama*, adanya Covid-19, membawa konsekuensi terhadap PPAT untuk mengikuti mekanisme pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan yang baru. *Kedua*, melalui aturan baru berbasis elektronik tersebut, Kementerian ATR/BPN memberikan kemudahan terhadap beberapa layanan pertanahan yaitu sebanyak empat 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.

**Kata kunci: Pendaftaran; PPAT; Covid-19.**

## **PENDAHULUAN**

Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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 rinci<sup>1</sup>, perbuatan hukum tersebut meliputi<sup>2</sup>:

- a. Jual beli.
- b. Tukar menukar.
- c. Hibah.

---

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

<sup>2</sup> Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Pustaka Reka, Bandung, Cipta, hlm 63

- 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 di atur 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 disini 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 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)<sup>3</sup>, dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.

Pelaksanakan pendaftaran tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebut 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 diawal Tahun 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 bulan Desember

---

<sup>3</sup> A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993, Hal. 15.

Tahun 2019 menjadi wabah dunia menurut WHO Covid-19 menyebar ke berbagai Negara di dunia khususnya Indonesia, pandemi Covid-19 bukan sekedar menjadi persoalan nasional pada sebuah Negara tetapi telah menjadi masalah global.<sup>4</sup>

Penularan Covid-19 begitu cepat dan begitu mematikan, serta menular melalui kontak fisik mulai dari Mulut, Hidung dan kontak badan.<sup>5</sup> 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 11 Tahun 2020 mengenai Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Covid-19 pada tanggal 31 Maret 2020. Hal tersebut dilatar belakangi oleh karena penyebaran Covid-19 yang begitu sangat luar biasa, hal tersebut 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*, *Pysichal Distancing* dan pembatasan dalam bersosial untuk menekan persebaran Covid-19 di masyarakat dan di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan kantor pelayanan lainnya.

Kebijakan *Social Distancing*, *Pysichal 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

---

<sup>4</sup> Baharuddin & Fathimah Andi Rumpa, *2019-nCOV Jangan Takut Virus Corona*, Andi Offset, Yogyakarta, 2020, hlm. 3

<sup>5</sup> Syafrida & Ralang Hartati, *Bersama Melawan Virus Covid 19 di Indonesia*, Salam : Jurnal Sosial & Budaya Syar-i, Vol. 7 No. 6 (2020), hlm. 496

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 konsekuensi hukum tersebut yaitu mengenai efektivitas kerja PPAT.<sup>6</sup> 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, 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 Efektivitas dan kepastian hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap proses pendaftaran hak atas tanah yang terkendala pandemi covid-19.

Permasalahan utama dalam penelitian ini adalah tentang urgensi Pendaftaran Hak Atas Tanah, dan Perlindungan Hukum PPAT Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah di masa pandemi Covid-19. Penelitian ini penting dilakukan dalam rangka menganalisis urgensi Pendaftaran Hak Atas Tanah dan analisis terhadap perlindungan Hukum

---

<sup>6</sup> Fitri, W. *Implikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Terhadap Perbuatan Hukum*. Kajian Ilmu Hukum, 9, 2020, hlm 76-93

PPAT Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah di masa pandemi Covid-19.

## **METODOLOGI**

Penulisan 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-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).<sup>7</sup> dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conseptual approach*). Bahan yang digunakan dalam penelitian ini bersumber pada bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier.<sup>8</sup> Pada penelitian pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen, pustaka, 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.<sup>9</sup>

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Urgensi Pendaftaran Hak Atas Tanah**

Tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, tanah bagi rakyat Indonesia merupakan suatu hal penting, karena semua aktifitas dalam kehidupan sehari-harinya tergantung kepada tanah, dikatakan pula bahwa terdapat hubungan magis religius

---

<sup>7</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, pustaka pelajar, Yogyakarta, 2009, hlm 34

<sup>8</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 50.

<sup>9</sup> *Ibid* hlm 51

antara manusia dengan tanah, karena manusia dari hidup sampai matinya tidak terlepas dari tanah.<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup>

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.<sup>12</sup> *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.<sup>13</sup>

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,*

---

<sup>10</sup> Hermayulis, 2003, *Penguasaan dan Pengelolaan Tanah di Kawasan Kuasa Pertambangan di Daerah Kota Sawahlunto*, Proposal kajian, Pusat Kajian dan Konsultasi Hukum Agraria, Fakultas Hukum Universitas Andalas, hlm. 1.

<sup>11</sup> Trigita Tiku, *Penerapan Asas Contradictoire Delimitatie Pada Proses Pendaftaran tanah pertama kali*, Skripsi pada Program Sarjana Universitas Hasanudin (Makassar : UNHAS, 2015), hlm. 1.

<sup>12</sup> Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi ke lima, Prenadamedia Group, Jakarta. Hlm. 12

<sup>13</sup> 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.

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." 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.<sup>14</sup>

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka<sup>15</sup>. Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*), namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (*recht kadaster*).

Berdasarkan pasal 19 UUPA menjelaskan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin atau memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, jaminan kepastian hukum ini meliputi letak, luas, batas tanah, status tanah, dan orang yang berhak terhadap tanah tersebut, Hal tersebut kemudian ditegaskan lagi dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. 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. Menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data

---

<sup>14</sup> I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Modul Mkk-3/3 Sks/ Modul I-Ix, Edisi Revisi, Cetakan Pertama, Nopember 2011.

<sup>15</sup> Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 471

yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.

- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program pemerintah dikenal dengan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pemeliharaan dan kelestarian lingkungan hidup.

Dengan dilakukannya pendaftaran tanah pihak-pihak akan memperoleh manfaat baik bagi pemegang hak, pemerintah maupun bagi calon pembeli atau kreditur manfaat yang didapat bagi masing-masing pihak adalah.<sup>16</sup> Dapat memberikan rasa aman, dan 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, Untuk pemerintah sendiri akan terwujud tertib administrasi pemerintahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan, memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan, mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar, dan 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.

## **B. Perlindungan Hukum PPAT Pendaftaran Hak Atas Tanah di Masa Pandemi Covid-19**

Pada awal tahun 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

---

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm 21

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.<sup>17</sup>

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 tanggal 31 Maret 2020. hal tersebut dilatar belakangi oleh karena penyebaran Covid-19 yang begitu sangat luar biasa, hal tersebut diindikasikan dengan banyaknya kasus dan kematian yang meningkat dan meluas yang berpengaruh dalam bidang sosial, ekonomi, budaya, pertahanan, keamanan, dan pelayanan publik.<sup>18</sup>

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

---

<sup>17</sup> Zhang Wenhong, *Panduan Pencegahan dan Pengawasan COVID-19*, Paps Sinar Sinanti, Depok, 2020, hlm. 1

<sup>18</sup> 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 1Vol 9, (2020), 76-93

19 Tahun 2020 tentang Penyesuaian Sistem Kerja Aparatur Sipil Negara Dalam Upaya Pencegahan Penyebaran COVID-19 Di Lingkungan Instansi Pemerintah dengan 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 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 (tujuh) 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.<sup>19</sup>

Merespon hal tersebut, dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan pada masa pandemi Coronavirus-2019 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

---

<sup>19</sup> 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

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 *Corona Virus Disease* 2019 (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.<sup>20</sup>

## **SIMPULAN**

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

---

<sup>20</sup> Majalah RUANG BUMI, Biro Hubungan Masyarakat Kementerian ATR/BPN, Edisi Januari - Maret 2021, hlm. 8

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 dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan atau pemilik yang sah atas suatu bidang tanah. *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 penularan dan persebaran *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)*.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Asshiddiqie, Jimly, *Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, Majalah Renvoi Edisi 3 Juni Tahun 2003, hlm. 31.
- A.P.Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung 1993, Hal. 15.
- A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung ,1999, hlm. 18-19.
- Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, jakarta, 2008, hlm 471.

- Baharuddin & Fathimah Andi Rumpa, *2019-nCoV Jangan Takut Virus Corona*, Andi Offset, Yogyakarta, 2020, hlm. 3.
- I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Modul Mkk-3/3 Sks/ Modul I-Ix, Edisi Revisi, Cetakan Pertama, Nopember 2011.
- Fitri, W. *Implikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Terhadap Perbuatan Hukum*. Kajian Ilmu Hukum, 2003, hlm 76 -93.
- Mukti fajar ND dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, pustaka pelajar, Yogyakarta, 2009, hlm 34
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 50.
- Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, hlm 63
- Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi ke lima, Prenadamedia Group, Jakarta. Hlm. 12
- Zhang Wenhong, *Panduan Pencegahan dan Pengawasan COVID-19*, Papas Sinar Sinanti, Depok, 2020, hlm. 1
- Hermayulis, 2003, *Penguasaan dan Pengelolaan Tanah di Kawasan Kuasa Pertambangan di Daerah Kota Sawahlunto*, Proposal kajian, Pusat Kajian dan Konsultasi Hukum Agraria, Fakultas Hukum Universitas Andalas, hlm. 1.
- 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
- Nasoetion, Lutfi Ibrahim. 2003. Cadastral Template - Country Data. ([http:// www.cadastraltemplate.org/countrydata/id.htm](http://www.cadastraltemplate.org/countrydata/id.htm), diakses 20 Februari 2022)

Syafrida & Ralang Hartati, *Bersama Melawan Virus Covid 19 di Indonesia*,

Salam : Jurnal Sosial & Budaya Syar-i, Vol. 7 No. 6 (2020), hlm. 496

Trigita Tiku, *Penerapan Asas Contradictoire Delimitatie Pada Proses Pendaftaran tanah pertama kali*, Skripsi pada Program Sarjana Universitas Hasanudin (Makassar : UNHAS, 2015), hlm.1

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

*Rahmad Sesar Oktaviano | Perlindungan Hukum PPAT terhadap  
Pendaftaran Hak Atas Tanah...*

2019 (Covid-19) Di Lingkungan Kementerian Agraria Dan Tata  
Ruang/Badan Pertanahan Nasional