

Pelayanan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen Di Masa Pandemi Covid-19

Rakhmansyah Akhmad Noor Ulum, Ana Silviana, Budi Ispriyarso

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email : rakhmansyahahmad@gmail.com

Abstract

The Covid-19 pandemic which affects public services in almost all sectors including services at the National Land Agency (BPN) BPN Sragen Regency; The purpose of this study is to find out about: the implementation of land registration services at the Sragen Regency BPN Office during the COVID-19 pandemic and assistance carried out by the management at BPN during the COVID-19 pandemic. The method of the research used in this research is normative juridical. The result of this research is that the BPN of Sragen Regency issued an announcement Number: 663 / Peng-33.14.UP.04.04 / IV / 2020 in providing services during the Covid-19 pandemic. The conclusion of this research is that the BPN of Sragen Regency performs online services by providing services that can be accessed through the website that has been provided, so that the services at BPN Kabupaten Sragen are in accordance with the Government Letter from the Minister of ATR and BPN Number: 2 /SE-100.TU.03/III/2020 Concerning Follow Up Efforts to Prevent the Spread of 2019 COVID-19 in the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency.

Keywords: land registration; covid-19; BPN Sragen Regency

Abstrak

Pandemi Covid-19 yang berpengaruh terhadap pelayanan publik hampir di semua sektor tidak terkecuali layanan di Kantor BPN Kabupaten Sragen; tujuan penelitian untuk mengetahui tentang : penyelenggaraan pelayanan pendaftaran Tanah di Kantor BPN Kabupaten Sragen selama pandemi COVID-19 dan keringanan dalam melakukan pengurusan di BPN selama pandemi COVID-19. Metode penelitian yang dipakai yaitu yuridis normatif. Hasil dari penelitian ini adalah BPN Kabupaten Sragen menerbitkan pengumuman Nomor : 663/Peng-33.14.UP.04.04/IV/2020 dalam melakukan pelayanan di masa pandemi covid-19. Kesimpulan penelitian ini adalah BPN Kabupaten Sragen melakukan pelayanan secara online dengan menyediakan layanan yang dapat diakses melalui website yang telah disediakan, sehingga pelayanan di BPN Kabupaten Sragen telah sesuai dengan Surat Edaran Menteri Agraria dan tata ruang/Kepala BPN No: 2/SE-100.TU.03/III/2020 mengenai Tindak Lanjut Upaya Pencegahan *Penyebaran CORONA VIRUS DISEASE 2019* (COVID-19) di Lingkungan Kementerian ATR dan BPN.

Kata kunci: pendafaran tanah; covid-19; BPN kabupaten sragen

A. Pendahuluan

Pasal 19 ayat (1) UU No 5 Tahun 1960 mengenai Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa dinamakan UUPA menyampaikan jika yang melakukan pencatatan tanah di semua daerah Republik Indonesia yaitu Pemerintah. Tetapi pada Pasal tersebut tidak mencantumkan lembaga Pemerintah mana yang melaksanakan pencatatan tanah tersebut,

Pasal 19 ayat (3) UUPA menyatakan jika pencatatan tanah dilaksanakan berdasarkan kondisi negara serta masyarakat, kepentingan jalur sosial ekonomi dan kemungkinan penyelenggarannya, berdasarkan pertimbangan Menteri Agraria. Pada pemaparan disenyelenggarakan berdasarkan landasan pada kebutuhan dan kondisi negara serta masyarakat, lalu lintas sosial ekonomi serta adanya kemungkinan pada sector personel serta peralatannya. sehingga, diutamakan pelaksanaannya dikota-kota kemudian bertambah pada kadaster yang mencakup kawasan Negara". (Sutedi, 2007)

Pencatatan tanah di Indonesia sudah dilaksanakan Menteri Agraria, Menteri Pertanian dan Agraria, Dirjen Agrarian Departemen Dalam Negeri, serta yang paling akhir BPN yang dibangun sesuai Kepres Nomor 26 Tahun 1988 mengenai Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan jelas menyebutkan jika instansi Pemerintah yang melaksanakan pendaftaran tanah disemua kawasan Indonesia berdasarkan Pasal 5 ialah BPN dan Pasal 6 ayat (1) menitik beratkan pada upaya pelaksanaan pencatatan tanah itu, tugas penyelenggaraannya dilaksanakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota(Supriadi, 2009). BPN sebelumnya populer dengan nama Kantor Agraria merupakan instansi pemerintah *non-kementerian* di Indonesia yang bertugas serta berfungsi di sector pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Susunan organisasi BPN terbagi sesuai daerahnya yakni (1) Kantor Pusat di level Nasional, (2) Kantor Wilayah di level Provinsi, serta (3) Kantor Kota di level kabupaten. Menurut hal diatas, Kantor BPN Sragen masuk pada klasifikasi ketiga yakni Kantor di level kabupaten. Kantor BPN Sragen berada di Jl. Veteran No.10, Magero, Sragen Tengah, Kec. Sragen, Kabupaten Sragen. BPN bertugas melakukan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional serta sektoral berdasarkan pada ketetapan UU. BPN berperan utama pada peruntukan tanah, pengurusan hak milik tanah pemerintah serta perseorangan, penertiban berbagai surat yang berkaitan pada kepemilikan tanah yang menjadi kunci yang menghubungkan rakyat dan pemerintah beserta layanan pemerintah pada rakyat.

Tahun 2020 ini tepatnya pada awal tahun terdapat pandemi COVID-19 yang merupakan penyakit menular dikarenakan jenis virus corona yang baru didapati, virus tersebut adalah penyakit yang tidak diketahui sebelumnya yang baru ditemukan pertama kali pada bulan Desember Tahun 2019 menjadi wabah dunia menurut WHO serta arahan kebijakan Presiden RI Joko Widodo untuk melakukan *social distancing*, *psychal distancing* dan pembatasan dalam bersosial mengakibatkan pelayanan yang terjadi di BPN Kabupaten Sragen juga terdampak dari kebijakan Presiden Republik Indonesia melalui Kementerian ATR/BPN yang merupakan induk dari BPN menentukan jalan serta perbuatan sebagai upaya

mengatasi serta mengecilkan persebaran COVID-19 dengan mengeluarkan Surat Edaran Menteri ATR/KBPN No 2/SE-100.TU.03/III/2020 mengenai Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Di Lingkungan Kementerian ATR/BPN. Surat edaran itu menetapkan penyesuaian mekanisme kerja serta pelaksanaan aktivitas dan perjalanan dinas ketika waktu tanggap darurat berjalan. Surat Edaran tersebut menyatakan :

- a. ASN yang ada di lingkungan Kementerian ATR/BPN bisa melaksanakan tugas kedinasan dengan mengerjakan pekerjaannya dari rumah;
- b. Kantor yang mempunyai fungsi layanan agar tetap menjalankan layanan dengan online, sementara bagi layanan konvensional dibatasi, kecuali mendesak;
- c. Pejabat Pimpinan Tinggi Madya, Kepala Kanwil BPN Provinsi, Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional serta Kepala Kantor Pertanahan, diminta supaya menata mekanisme kerja yang akuntabel serta mengelola dengan selektif pejabat/pegawai di lingkungan divisi kerjanya yang bisa bekerja di kantor maupun di rumah dengan pembagian kedatangan yang proporsional;
- d. ASN yang masih mengerjakan tugas kedinasan dari rumah, wajib ada ditempat tinggalnya sendiri kecuali pada kondisi yang mendesak, contohnya dalam mencukupi keperluan yang berhubungan dengan pangan, kesehatan maupun keselamatan serta wajib melaporkannya pada pimpinannya langsung;
- e. Penyelenggaraan tugas kedinasan di tempat tinggal seperti yang diartikan, dilaksanakan hingga 31 Maret 2020 serta nantinya dilakukan evaluasi yang mendalam;
- f. Ketika sudah berakhir masa berlakunya mekanisme kerja itu, Kementerian ATR/BPN akan mengevaluasi terkait efektivitas penyelenggaraannya serta memberi laporan pada Menteri PAN-RB.

Kebijakan tersebut sangat berpengaruh terutama pelayanan terhadap masyarakat yang ingin melakukan pengurusan mengenai tanah di BPN dalam hal ini pelayanan yang terjadi di BPN Sragen, perlu mengetahui lebih lanjut mengenai pelayanan di BPN Sragen selama pandemi COVID-19 sehingga perlu mengetahui lebih lanjut mengenai pelayanan di kantor BPN Kabupaten Sragen selama pandemi covid-19.

Dalam Pasal 1 angka 1 UU No 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik merupakan aktivitas maupun sederetan aktivitas sebagai upaya mencukupi kepentingan layanan berdasarkan aturan UU untuk tiap warga serta penduduk terkait barang maupun jasa ataupun layanan administratif yang disiapkan pelaksana Negara berwujud memberi dokumen resmi bagi warga negaranya. Pasal 1 angka 1 UU No 25 Tahun 2009 menyampaikan jika layanan

publik ialah tiap lembaga pelaksana Negara, perusahaan, badan independen yang didirikan sesuai UU agar kebutuhan pelayanan publik, serta lembaga hukum lainnya yang didirikan hanya demi aktivitas layanan publik. adanya lembaga sosial pada kehidupan masyarakat dibutuhkan agar memudahkan keperluan masyarakat misalnya pengadaan pangan, keperluan fisik, agama, pendidikan, keadilan menjaga diri, sebab masyarakat tidak bisa mencukupi sendiri kepentingannya. (Lubis, 2008)

Kebijakan Publik (*public policy*) menurut Carl J Federick seperti yang dicuplik Leo Agustino mengartikan kebijakan menjadi sederatan perilaku maupun aktivitas yang disarankan individu, kelompok maupun pemerintah disebuah lingkungan khusus yang mana ada halangan maupun kesulitan serta peluang pada penyelenggaraan masukan kebijaksanaan itu sebagai upaya meraih suatu tujuan. Opini tersebut juga membuktikan jika gagasan kebijakan mengajak perilaku yang bermaksud serta memiliki tujuan adalah bagian penting dari pengertian kebijakan, sebab bagaimanapun kebijakan perlu memperlihatkan apa yang sebenarnya dikerjakan dibandingkan dengan yang disampaikan pada sejumlah aktivitas di sebuah persoalan (Leo, 2008)

Dari opini pakar di atas kemudian bisa dikatakan jika kebijakan merupakan perilaku maupun aktivitas yang dilaksanakan maupun tidak dilaksanakan individu, sebuah golongan maupun pemerintah yang di dalamnya ada aspek ketetapan berwujud usaha penyeleksian diantara sejumlah alternatif yang tersedia untuk meraih maksud serta suatu tujuan.

Asal kata Pendaftaran tanah yaitu kata *cadastre* yang berasal dari Belanda adalah sebuah sebutan teknis untuk sebuah rekaman, menunjukkan 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 adalah instrument yang sesuai dalam menguraikan serta mengidentifikasi berdasarkan paparan tersebut sekaligus rekaman yang berkelanjutan berdasarkan hak atas tanah. (Santoso, 2011) Pendaftaran Tanah juga memberi kepastian hukum pada pemilik hak atas tanah dengan diberi alat bukti fisik yang kokoh yakni sertifikat tanah, berdasarkan hal tersebut asalkan tidak terdapat pembuktian sementara bila data fisik serta data yuridis yang ditetapkan pada sertifikat wajib diterima selaku data yang benar. Sertifikat adalah sebuah bukti kepemilikan serta jaminan kepastian hukum yang diberi oleh pemerintah kepada masyarakat untuk menjaga kepemilikannya terkait tanah yang telah didaftarkan, jaminan kepastian hukum yang terdiri dari :

1. Kepastian hukum tentang individu maupun lembaga hukum yang jadi pemilik hak.
2. Kepastian hukum tentang wilayah, batas dan luas sebidang tanah hak,

3. Kepastian hukum tentang haknya.

Sebenarnya pada sebuah mekanisme pencatatan tanah menyoalkan tentang apa yang didata, wujud penyimpanan serta pelaporan data yuridisnya dan wujud tanda bukti haknya. Pelaksanaan pencatatan tanah memiliki dua mekanisme, yakni sistem pendaftaran akta serta sistem pendaftaran hak. Yang pada sistem pendaftaran akta serta hak, setiap pemberian maupun pembangunan hak baru, pembebanan serta pemindahannya pada hak lainnya, wajib dibuktikan melalui sebuah akta. dalam Pasal 9 PP No.24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah yakni antara lain:

1. Hak Milik
2. HGU
3. HGB
4. Hak Pakai
5. Tanah Hak Pengelolaan
6. Tanah Wakaf
7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
8. Hak Tanggungan
9. Tanah Negara

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, aktivitas pendaftaran tanah yang dilaksanakan Pemerintah, mencakup:

- a. Pengukuran, pemetaan, serta pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak atas serta pemindahan haknya;
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku menjadi alat pembuktian yang kuat.

aktivitas pendaftaran tanah pada Pasal 19 ayat (2) UUPA diraikan secara mendalam pada PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yakni (Santoso, 2010):

1. Kegiatan tanah untuk pertama kali.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan aktivitas pendaftaran tanah yang dilaksanakan pada objek pendaftaran tanah yang belum diregistrasikan sesuai PP No. 10 Tahun 1961 ataupun PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dijalankan dengan pendaftaran tanah dengan tersusun serta pendaftaran tanah dengan sporadik. Pendaftaran tanah dengan sistematis ialah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentah yang mencakup seluruh objek pendaftaran yang belum terdaftar pada daerah maupun wilayah sebuah desa maupun kelurahan. Pendaftaran tanah dengan sistematis dilaksanakan berdasarkan gagasan

pemerintah sesuai dengan program kerja periode panjang maupun tahunan dan dilaksanakan di daerah yang ditentukan Menteri ATR/BPN.

Pendaftaran tanah dengan sporadik adalah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali tentang satu serta sejumlah objek pendaftaran tanah untuk pertama kali tentang satu serta sejumlah objek pendaftaran tanah pada sebuah kawasan maupun bagian daerah sebuah desa maupun kelurahan menurut individual maupun massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan terkait permintaan pihak yang memiliki kepentingan, yakni pihak yang memiliki hak terkait objek pendaftaran tanah yang terkait maupun kuasanya.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Perawatan data pendaftaran tanah yaitu aktivitas pendaftaran tanah dalam menyelaraskan data fisik serta data yuridis pada peta pendaftaran, daftar nama, surat ukur, buku tanah, serta sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997).

Perawatan data pendaftaran tanah dilaksanakan jika terdapat perubahan dalam data fisik maupun data yuridis objek pendaftaran tanah yang sudah tercatat. Pemegang hak yang terakait wajib melakukan pendaftaran perubahan data fisik maupun data yuridis tersebut pada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar dituliskan pada buku tanah. Buku tanah merupakan dokumen berbentuk daftar yang berisi data yuridis serta data fisik sebuah objek pendaftaran tanah yang telah memiliki haknya (Pasal 1 angka 19 PP No. 24 Tahun 1997).

Aktivitas pemeliharaan data pendaftaran tanah, antara lain :

- a. Pendaftaran pengalihan serta pembebanan hak, mencakup :
 1. pengalihan hak;
 2. pengalihan hak dengan lelang;
 3. pengalihan hak karena pewarisan;
 4. pengalihan hak karena penggabungan maupun peleburan perseroan ataupun koperasi
 5. pembebanan hak;
 6. penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, terdiri dari :
 1. perpanjangan periode hak atas tanah;
 2. pemecahan, pemisahan, serta penyatuan sebidang tanah;
 3. pembagian hak bersama;

4. hilangnya hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun

Hasil akhir dari aktivitas pendaftaran tanah yaitu berwujud sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi luas untuk pemiliknya, serta fungsinya tersebut bisa digantu oleh benda lain. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kokoh dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.(Sutedi, 2011)

Desember 2019, kasus pneumonia misterius ditemukan pertama kali di Wuhan, Cina. Sumber penularannya kasus tersebut tidak diketahui secara pasti, akan tetapi kasus pertamanya dihubungkan berasal dari pasar hewan di Wuhan dan berdasarkan sampel yang diteliti memperlihatkan etiologi *coronavirus* baru, penyakit tersebut disebut Covid-19 dan diumumkan oleh WHO pada 11 Februari 2020. (Susilo, 2020)

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. Covid-19 penularannya begitu cepat dan begitu mematikan, serta menular melalui kontak fisik mulai dari mulut, mata dan hidung. Dampak Covid-19 begitu nyata dirasakan masyarakat terlebih pada sektor ekonomi dan kehidupan sosial. Negara Indonesia sendiri juga terdampak pandemi Covid-19 tersebut, Pemerintah Indonesia merespon terhadap pandemi tersebut dengan mengeluarkan Kepres No. 2011 Tahun 2020 mengenai Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Covid-19 pada tanggal 31 Maret 2020. hal tersebut dilatar belakangi oleh karena sebaran Covid-19 yang begitu sangat luar biasa, hal tersebut diindikasikan dengan banyaknya kasus dan kematian yang meningkat dan meluas yang berpengaruh dalam bidang solpo, ekonomi, budaya, pertahanan, keamanan, dan pelayanan publik.(Fitri, 2020) Perlunya kehadiran pemerintah terkait dengan masalah kepentingan publik yang tujuannya untuk memakmurkan masyarakatnya, kehadiran pemerintah dapat diwujudkan dengan mengeluarkan sebuah regulasi hukum yang tujuannya supaya ada landasan hukum yang pasti dan tidak ragu-ragu dalam bertindak.

Berdasarkan pendahuluan tersebut diatas, maka permasalahan bisa dipaparkan pada tulisan ini ialah mengenai penyelenggaraan pelayanan pendaftaran Tanah di Kantor BPN Kabupaten Sragen selama pandemi COVID-19 dan Apakah terdapat keringanan dalam melakukan pengurusan di BPN selama pandemi COVID-19?

Dipilih sejumlah contoh penelitian terdahulu selaku acuan maupun contoh dalam penelitian yang dilaksanakan yang kemudian sebagai pembanding untuk melaksanakan

penelitian ini. pada state of the art ini ada 5 jurnal sebagai landasan kebaruan dalam pembuatan jurnal ini, sebagai contoh:

- Menurut Andis Suci dalam jurnalnya yang berjudul : "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh Pemegang Haknya Di Desa Nanga Kalis Kecamatan Kalis Kabupaten Kapuas Hulu", menyebutkan masyarakat desa nanga kalis kecamatan kalis kabupaten kapuas hulu yang tidak mendaftarkan tanahnya, disebabkan kurangnya pengetahuan tahapan serta tata cara pendaftaran tanah dan juga ongkos yang mahal (Suci & Sukirno, 2020).
- Menurut Andy Lie dalam jurnalnya yang berjudul : "Pelaksanaan Pendaftaran Roya Hak Tanggungan Di Atas Hak Milik Berdasarkan Undang- undang Nomor 4 Tahun 1996 Juncto Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Sleman", menyebutkan Penyelenggaraan pendaftaran roya Hak Tanggungan di Kabupaten Sleman telah dikategorikan lancar serta tidak terdapat halangan pada pelaksanaannya (Lie, 2017).
- Menurut Mira Novana Ardani dalam jurnalnya: "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum", menyebutkan rendahnya minat keikutsertaan masyarakat, dan halangan persoalan berkaitan pada bidang yuridis serta bidang fisik untuk menyelenggarakan aktivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ardani, 2019).

Saya selaku penulis berpendapat bahwa bahwa dari beberapa jurnal diatas pada intinya lebih menjelaskan pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan dalam situasi yang normal atau dilakukan secara *offline*/manual, sedangkan penelitian yang saya lakukan menjelaskan pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan dalam situasi dan kondisi yang tidak normal dan memerlukan langkah-langkah tertentu.

B. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang dipakai pada penelitian yaitu yuridis normatif. Definisi yuridis diartikan pada melihat serta mengkaji dan menganalisa persoalan menggunakan pedoman serta dasar hukum. pada pendekatan yuridis, hukum dipandang menjadi norma maupun das sollen, sebab pendekatan yuridis adalah sebuah pendekatan yang merujuk dalam hukum serta aturan UU yang sah (Soemitro, 1990). detail penelitian yang dipakai yaitu Deskriptif analitis, yang dimaksudkan yaitu memberikan gambaran mengenai Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN No 2/SE-100.TU.03/III/2020 mengenai Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran COVID-19 di Lingkungan Kementerian ATR/BPN.

jenis data yang dipakai yakni data sekunder. Data sekunder diambil melalui studi pustaka. Data sekunder ialah data yang didapatkan dengan tidak langsung, tetapi dari berbagai

data yang telah didokumentasiakan pada bahan-bahan hukum (Nazir 2008). Analisa datanya memakai tehnik analisis-kualitatif yang menyampaikan prediksi khusus sesuai data yang dihimpun secara terstruktur. Dalam penelitian hukum normatif yang mengkaji data sekunder, kemudian penyajian data dilaksanakan beserta analisisnya. Data yang didapatkan akan diolah serta dirancang dengan terstruktur, lalu dianalisis dengan kualitatif agar memprediksi hasil penelitian, kemudian dirancang berbentuk jurnal hasil penelitian.

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor BPN Kabupaten Sragen selama pandemi COVID-19

Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah menyatakan jika Pendaftaran tanah merupakan rangkaian aktivitas yang dilakukan oleh pemerintah dengan berkelanjutan, berkesinambungan serta terstruktur yaitu pengumpulan, pengolahan, pencatatan serta pengkajian dan perawatan data fisik dan data yuridis berbentuk peta serta daftar tentang bidang tanah serta satuan rumah susun, didalamnya pemberian surat bukti haknya untuk bidang tanah yang telah terdapat haknya serta hak milik atas satuan rumah susun beserta hak-hak khusus yang membebaninya.

Pencatatan tanah ditetapkan pada Pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA ketentuan penyelenggaraannya ditetapkan pada PP No. 24 Tahun 1997 yang menjadi penyempurna PP No. 10 Tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah. Berdasarkan ketentuan itu pendaftaran tanah pertama kalinya dilakukan dengan 2 cara, yakni pendaftaran tanah dengan sistematis serta pendaftaran tanah dengan sporadis. Pendaftaran sistematis ialah aktivitas pendaftaran tanah yang pertama kali yang dilaksanakan secara bersamaan yang terdiri dari seluruh obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar pada daerah maupun wilayah sebuah desa atau kelurahan. dalam pendaftaran tanah dengan sistematis beban ongkos yang dibayarkan umumnya sangat murah serta waktunya juga lebih cepat sebab aktivitasnya diselenggarakan Pemerintah (Santoso, 2010).

Pendaftaran tanah dengan sporadik ialah aktivitas pendaftaran tanah yang pertama kali tentang satu maupun sejumlah obyek pendaftaran tanah pada daerah maupun wilayah sebuah desa atau kelurahan dengan perseorangan ataupun massal. Pendaftaran tanah dengan sporadik gagasannya bermula dari tiap-tiap pemilik tanah. kemudian pemilik tanah selaku pemohon diharuskan semakin aktif mengurus permohonan sertifikat tanahnya sebab keseluruhannya harus diupayakan secara mandiri. beban pendaftarannya umumnya lebih tinggi serta waktunya juga lebih panjang (Sutedi, 2007) pendaftaran

Tanah memiliki Tujuan berdasar pada Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah yaitu :(Mertokusumo, 2008)

1. Memberi kepastian hukum serta perlindungan hukum pada pemilik hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun serta berbagai hak yang lain yang tercatat supaya gampang membuktikan dirinya selaku pemilik hak yang terakait. Maka untuk pemilik haknya mendapatkan sertifikat selaku tanda buktinya.

2. Sebagai jaminan kepastian hukum, mencakup:

a. Kepastian status hak yang didaftar

Melalui pendaftaran tanah, bisa diketahui secara jelas kedudukan hak yang didaftar, seperti Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun maupun Tanah Wakaf.

b. Kepastian subyek hak

Melalui pendaftaran tanah, bisa dilihat secara jelas pemilik haknya, apakah perseorangan baik WNI maupun WNA yang berkedudukan di Indonesia, ataupun lembaga hukum (privat maupun publik).

c. Kepastian obyek hak

Melalui pendaftaran tanah, bisa dilihat secara jelas posisi tanah, batas tanah, serta ukuran tanah.

3. memberi jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum pada pendaftaran tanah, pemilik Hak diberikan sertipikat selaku tanda bukti hak.

4. menyiapkan informasi pada pihak yang memiliki kepentingan khususnya pemerintah supaya semakin gampang mendapatkan data yang dibutuhkan pada pengadaan tindakan hukum tentang sebidang tanah serta satuan rumah susun yang sudah didaftarkan.

5. Demi terciptanya taat administrasi pertanahan

Terlaksananya pendaftaran tanah dengan baik adalah landasan serta realisasi tertib administrasi di sektor pertanahan. Dalam meraih tertib administrasi itu tiap sebidang tanah maupun rumah susun, khususnya pengalihan, pembebanan serta hilangnya wajib didaftarkan.

BPN Kabupaten Sragen sejatinya melakukan penyelenggaraan pendaftaran dilakukan sesuai PP No. 24 tahun 1997 melalui pelayanan normal sebagaimana mestinya dan pelayanan di BPN Kabupaten Sragen dilakukan seperti BPN di tempat/daerah lain yang melakukan pelayanan dengan *offline* dan mempersilahkan masyarakat dan/atau petugas dari PPAT yang membantu melaksanakan tugas kepala kantor Pertanahan

melakukan pengurusan pendaftaran tanah dengan langsung datang ke BPN dan membawa berkas - berkas yang diperlukan. makin Mewabahnya Pandemi COVID-19 di Indonesia, khususnya di Jawa Tengah, berpengaruh sangat signifikan pada aktivitas sosial masyarakat. Dengan diberlakukannya pembatasan - pembatasan dan himbauan untuk dirumah saja, social distancing, dan physical distancing yang mengharuskan masyarakat untuk meninggalkan aktivitas diluar rumah dan tetap beraktivitas dari rumah, selain itu COVID-19 memberi dampak terhadap pelayanan di kantor BPN Kabupaten Sragen.

Melalui pengumuman Nomor : 663/Peng-33.14.UP.04.04/IV/2020 sebagai tindaklanjut dari Surat Edaran Gubernur Jawa Tengah Nor: 440/0006405 mengenai Antisipasi Resiko Penularan Infeksi Covid-19 di kawasan Tempat Kerja, Fasilitas Umum dan Transportasi Publik di Jawa Tengah dan Surat Edaran Menteri ATR/BPN :

1. No : 2/SE-100.TU.03/III/2020 Tertanggal: 16 Maret 2020 mengenai Tindak Lanjut Upaya Pencegahan *Penyebaran* COVID-19 di Lingkungan Kementerian ATR/BPN.
2. No : 3/SE-100.TU.03/III/2020 Tertanggal: 20 Maret 2020 mengenai Pelayanan Pertanahan Dalam Rangka Pencegahan Penyebaran COVID-19.
3. No : TU.03/554-100/III/2020 Tertanggal: 27 Maret 2020 mengenai Perpanjangan Waktu Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran Wabah COVID-2019.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen tetap melaksanakan pelayanan, pelayanan tersebut dilaksanakan dengan :

1. Terhitung mulai hari Rabu, tanggal 15 April 2020 dengan dasar Keputusan Kepala BNPB tanggal 29 Februari 2020 Nomor: 13.A Tahun 2020, sampai batas waktu yang akan di informasikan lebih lanjut
2. Pelayanan tatap muka secara langsung ditiadakan dan diganti dengan pelayanan online
3. Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) tetap dilaksanakan melalui <http://mitra.atrbpn.go.id>
4. Layanan Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka Ijin Lokasi menggunakan Aplikasi OSS
5. Pelayanan Lainnya (Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Pemecahan, Peralihan Hak, Ganti Blanko, PTP Non Ijin Lokasi) dilaksanakan secara online melalui <http://loket.atrbpn.go.id> berkas di Scan dan dikirim melalui tautan <http://bit.ly/loketbpnsragen> dengan menyertakan Identitas Pemohon yang dilengkapi dengan Nomor HP /WA. Berkas Fisik dapat dikirim ke Kantor Pentanahan Kabupaten Sragen secara langsung/ kurus yang dikemas dengan Stop Map dan dibungkus kantong

- Plastik rapat dengan menyertakan Identitas Lengkap (Nomor HP/ WA) dan dimasukkan dalam Box Kontainer yang telah tersedia di Depan Loby Kantor
6. Permohonan yang memerlukan kegiatan Lapangan akan diatur kemudian dengan mempertimbangkan perkembangan situasi dan kondisi (situasional) yang akan dihubungi melalui SMS atau WhatsApp oleh petugas
 7. Informasi dan Tracking Berkas Permohonan bisa Akses melalui Aplikasi "Sentuh Tanahku" di unduh lewat Play Store atau App Store
 8. Konsultasi Layanan Pertanahan, Pengaduan Layanan, Pengaduan Sengketa dapat dilakukan melalui Akun Resmi Sosial Media Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen (Twitter, Facebook, IG dan web Portal <http://kab-sragen.atrbpn.go.id>)
 9. Pengaduan, Konsultasi Layanan Pertanahan juga bisa Melalui SMS dan WhatApp Halo Kepala Kantor Nomor : 082135001344
 10. Pengambilan Produk dapat dilayani melalui petugas piket dengan membawa Bukti Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Kuasa (Apabila dikuasakan).

Menyikapi pelaksanaan pelayanan berdasarkan pengumuman dari BPN Kabupaten Sragen tersebut bagi masyarakat melalui PPAT yang ingin melakukan Pendaftaran Tanah dilakukan melalui *online* seluruhnya dan hanya datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen secara langsung apabila produk pertanahan sudah jadi, mekanisme pendaftaran melalui online dilakukan dengan cara :

1. Masuk website *loket.atrbpn.go.id*, login dengan akun PPAT
2. Mengisi data, dokumen dan berkas dalam bentuk Scan
3. Setelah selesai mengisi data, dokumen, dan berkas dalam bentuk Scan kemudian mengisi formulir website <http://bit.ly/loketbpnsragen>
4. Formulir diisi secara lengkap
5. Melakukan pembayaran via bank
6. Setelah semua selesai, Petugas Kantor Pertanahan melaksanakan pemeriksaan pada dokumen digital serta jika dinyatakan lengkap kemudian dibuatkan SPS (Surat Perintah Setor) serta STTD (Surat Tanda Terima Dokumen), diberitahukan melalui Email/ WhatsApp yang selanjutnya dicetak. Apabila dinyatakan tidak lengkap maka akan diberikan pernyataan ditolak melalui Email/WhatsApp
7. Setelah dinyatakan lengkap, maka pemohon melakukan pembayaran melalui Bank.
8. Setelah melakukan pembayaran, dokumen yang telah dicetak (SPS, Output Pendaftaran, dan Bukti Pembayaran) diserahkan dengan melampirkan Dokumen Fisik,

dimasukkan dalam bungkus plastik dan dimasukkan ke dalam box yang telah disediakan oleh Kantor BPN Kabupaten Sragen.

9. Kemudian Pemohon menyampaikan dengan STTD melalui email : *loketsragen@gmail.com*
10. Pendaftaran telah selesai dan menunggu informasi lebih lanjut mengenai jadwal pengambilan melalui email/WhatsApp oleh petugas Kantor BPN Kabupaten Sragen
11. Pengambilan dilakukan dengan datang ke Kantor BPN Kabupaten Sragen sesuai jadwal yang ditentukan dengan menyerahkan :
 - a. Fotocopy KTP pemohon dan memperlihatkan KTP asli
 - b. Surat Kuasa jika dikuasakan (dilampiri Fotocopy KTP pemberi kuasa serta penerima kuasa)
 - c. Asli STTD(Surat Tanda Terima Dokumen).

Berdasarkan pengumuman Nomor : 663/Peng-33.14.UP.04.04/IV/2020 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen tersebut, pelayanan dilakukan sebagian besar secara *online* dengan memanfaatkan teknologi informasi yang mengakibatkan perubahan terhadap kebiasaan yang dilakukan sebelumnya, penggunaan cara online tersebut merupakan langkah yang maju dan merupakan langkah yang tepat dalam pencegahan penyebaran virus covid-19 mengingat virus tersebut sangat mudah penularannya. Dengan menindaklanjuti Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN No 2/SE-100.TU.03/III/2020, Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dianggap peduli dengan menyiapkan fasilitas-fasilitas yang dapat digunakan dan memudahkan masyarakat dalam pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen.

2. Keringanan Pengurusan di Kantor BPN selama pandemi COVID-19

Pandemi COVID-19 yang mulai memasuki wilayah Jawa Tengah, khususnya Kantor BPN memberikan beberapa keringanan dan kemudahan dalam pengurusan mengenai pertanahan, hal ini dilakukan agar dapat membantu masyarakat dalam menghadapi dampak daripada adanya wabah COVID-19 yang berpengaruh pada segala bidang, diharapkan dengan beberapa keringanan dan kemudahan dari BPN yang diberikan dapat memberikan ketenangan ditengah masyarakat dalam menghadapi dampak musibah dari pandemi COVID-19.

Keringanan dan kemudahan dalam melakukan pengurusan, salah satunya yaitu dalam hal pengecekan sertifikat jual - beli, cukup melampirkan pembayaran pajaknya saja, kemudian terdapat kemudahan lain antara lain melalui Keputusan Menteri

ATR/BPN No: 88.1/SK-HR01/IV/2020 tanggal 16 April 2020 mengenai Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Hak Atas Tanah, serta Jangka Waktu Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian, Perpanjangan maupun Pembaruan Hak Atas Tanah yang Telah maupun Akan Berakhir pada Masa Status Tanggap Darurat COVID-19 serta dilanjutkan dengan Surat Edaran No 7/SE-100.HR.01/IV/2020 tanggal 17 April 2020 mengenai Kemudahan Pelayanan Penetapan serta Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Masa Status Tanggap Darurat COVID-19 yang di dalamnya disampaikan pula kemudahan penyerahan kelengkapan dokumen validasi bukti setor pembayaran pajak atas pengalihan hak atas tanah berupa BPHTB maupun PPh selaku wujud kebijakan kelancaran pelayanan pertanahan dengan memberikan rangsangan, Melalui Surat Edaran itu, kebijakan kelancaran pelayanan pertanahan yang diberikan dalam melayani hak atas tanah, antara lain :

1. HGU, HGB serta Hak Pakai yang sudah maupun akan berakhir periodenya dalam kondisi status tanggap darurat Covid-19 terhitung dari tanggal 31 Maret 2020, diberi perpanjangan periode berlakunya hak hingga tanggal 31 Desember 2020.
2. Pemberian perpanjangan periode berlakunya HGU, HGB serta Hak Pakai seperti yang terdapat dalam angka 1) diproses berdasarkan ketetapan UU, dihitung dari periode berakhirnya hak dalam buku tanah.
3. Jika hingga tanggal 31 Desember 2020 pemilik hak tidak mengajukan permohonan perpanjangan hak, lalu hak atas tanah sudah selesai.
4. HGU, HGB serta Hak Pakai yang periode haknya sudah berakhir sebelum tanggal 31 Maret 2020 tidak mendapatkan kebijakan kemudahan seperti pada Surat Edaran ini.

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas, jika dikaitkan dengan teori kebijakan publik maka dikeluarkannya pengumuman Nomor : 663/Peng-33.14.UP.04.04/IV/2020 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen sebagai tindak lanjut dari Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN No 2/SE-100.TU.03/III/2020 mengenai Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran COVID-19 di Lingkungan Kementerian ATR/BPN telah sesuai dengan teori Kebijakan Publik (*public policy*) menurut Carl J Federick, mengingat pengumuman tersebut merupakan kebijakan maupun aktivitas yang dilakukan sesuai dengan yang disarankan oleh pemerintah disebuah lingkungan khusus dalam hal ini Kementerian ATR/BPN, yang mana pengumuman tersebut bukan sebagai halangan maupun kesulitan tetapi upaya yang dilakukan untuk mencegah penyebaran covid-19 dan tetap melakukan penyelenggaraan pendaftaran tanah selama pandemi, selain itu pengumuman tersebut juga memberikan kebijakan-kebijakan yang

memudahkan masyarakat dalam hal ini terdapatnya keringanan dan kemudahan dalam melakukan pengurusan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen.

D. Simpulan

Berdasarkan pembahasan diatas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah di Kabupaten Sragen telah sesuai dengan Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN No 2/SE-100.TU.03/III/2020 mengenai Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran COVID-19 di Lingkungan Kementerian ATR/BPN, mengingat pelaksanaan pelayanan di BPN Kabupaten Sragen dilakukan melalui *online* seluruhnya dan hanya datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen secara langsung apabila produk pertanahan sudah jadi.

Keringanan dan kelancaran Pelayanan Penetapan sert Pendaftaran Hak Atas Tanah ketika Masa Status Tanggap Darurat COVID-19 dalam bentuk kelancaran penyampaian kelengkapan dokumen validasi bukti setor pembayaran pajak atas pengalihan hak atas tanah berwujud BPHTB maupun PPh selaku wujud kebijakan kelancaran layanan pertanahan dalam merangsang dan kemudahan pelayanan pertanahan untuk beberapa hak atas tanah seperti HGU, HGB serta Hak Pakai yang sudah maupun hendak berakhir periodenya dalam masa status tanggap darurat Covid-19 terhitung dari tanggal 31 Maret 2020, mendapatkan tambahan waktu berlakunya hak hingga tanggal 31 Desember 2020.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Leo, A. (2008). *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Lubis, Y. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Mertokusumo, S. (2008). *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Santoso, U. (2011). *Hukum Agrari : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Supriadi. (2009). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya* (Cet I). Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2011). *Sertipikat Hak atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Artikel Jurnal :

- Ardani, M. N. (2019). Tantangan pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

dalam rangka mewujudkan pemberian kepastian hukum. *Gema Keadilan*, 6, 268–286.

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

Lie, A. (2017). Pelaksanaan Pendaftaran Roya Hak Tanggungan Di Atas Hak Milik Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Junco Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Sleman. *Hukum Atma Jaya*, 121–130.

Suci, A. A., & Sukirno. (2020). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh Pemegang Haknya Di Desa Nanga Kalis Kecamatan Kalis Kabupaten Kapuas Hulu. *Notarius*, 13, 479–492.

Susilo, A. (2020). Coronavirus Disease 2019: Tinjauan Literatur Terkini. *Pebyakit Dalam Indonesia*, 7, 45–67.

Peraturan Perundangan :

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Menteri ATR/KBPN Nomor 2/SE-100.TU.03/III/2020 tentang Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) di Lingkungan Kementrian ATR/BPN.