

## Dampak Covid-19 Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Kantor Baserta Pertanahan Nasional

**Zaki Ananda Putra, Sukirno**

Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
zakianandaptr@gmail.com

### *Abstract*

*The Covid-19 pandemic that affects public services in almost all sectors is no exception for services at the BPN Office, which also has an impact on Notaries/PPAT. The purpose of this study was to determine the impact of the performance of a Notary or Land Deed Making Officer (PPAT) during the Covid-19 pandemic and the impact of the Covid-19 pandemic on land registration activities at the National Land Agency Office. The research method used is normative juridical. The results of this study are that many land offices restrict incoming files. This seems to be an opportunity for elements at BPN to 'play behind', so that the files are processed. The conclusion of this research is that it needs supervision from the relevant ministers so that the digitalization/online process can run successfully. Because it is feared that some ATR/BPN staff/employees will be inconvenienced with the implementation of the online process because they can no longer make extortion to Notaries/PPAT and provide an extension of the validity period of Land Rights and the registration period for the Decree on Granting and Extension or Renewal of Land Rights that have or will it end until the end of this year.*

**Keywords:** *land registration; covid-19; national land agency*

### **Abstrak**

Pandemi Covid-19 yang berpengaruh terhadap pelayanan publik hampir di semua sektor tidak terkecuali layanan di Kantor BPN, yang mana juga berdampak bagi Notaris/PPAT. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak kinerja Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selama pandemi Covid-19 serta dampak pandemi Covid-19 terhadap kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Baserta Pertanahan Nasional. Metode penelitian yang dipakai yaitu adalah Yuridis Normatif. Hasil dari penelitian ini yaitu banyak kantor pertanahan yang melakukan pembatasan berkas yang masuk. Hal ini seperti menjadi peluang bagi oknum-oknum di BPN “main belakang”, agar berkasnya di proses. Kesimpulan penelitian ini adalah butuh pengawasan dari menteri terkait agar proses digitalisasi/online dapat berjalan sukses. Karena dikhawatirkan ada ketidaknyamanan sebagian staf/pegawai ATR/BPN dengan diterapkannya proses *online* dikarenakan tidak bisa lagi melakukan pungli kepada Notaris/PPAT serta memberikan perpanjangan jangka waktu berlakunya Hak Atas Tanah serta jangka waktu pendaftaran Surat Keputusan Pemberian serta Perpanjangan atau Pembaruan Hak Atas Tanah yang sudah atau akan berhenti hingga akhir tahun ini.

**Kata kunci:** *pendaftaran tanah; covid-19; baserta pertanahan nasional*

### **A. PENDAHULUAN**

Pokok-pokok Pertanahan (biasa disebut UUPA) yang terkandung di dalam Pasal 19 (1) Unsertag-Unsertag No. 5 Tahun 1960 tentang mengatur bahwa pemerintah bertanggung jawab atas registrasi tanah di penjurur wilayah Indonesia. Tetapi di peraturan ini tidak ditentukan instansi

pemerintahan mana yang bertanggung jawab atas registrasi tanah. Pasal 19 (3) UUPA mengatur untuk registrasi tanah dilakukan berdasarkan keadaan negara serta masyarakat, manfaat serta kemungkinan saluran sosial ekonomi, tanah Pertimbangan Menteri Dalam Negeri. Pidato-pidato diadakan sesuai dengan kebutuhan serta kondisi negara serta masyarakat, kemungkinan transportasi sosial ekonomi, serta sektor peralatan serta personel. Oleh sebab itu, pelaksanaan diprioritaskan di perkotaan, serta kemudian ditambahkan ke kadaster yang mencakup wilayah nasional (Sutedi, 2007).

Dari keprihatinan rakyat Indonesia tentang sangat dibutuhkannya peraturan hak atas tanah, kemudian sesudah melewati penantian panjang, negara Indonesia menyusun UU No. Presiden Indonesia mengeluarkan Peraturan-Peraturan Pokok Pertanahan (UUPA) dari Keputusan No. 5 Tahun tanggal 24 September 1960. Soekarno sudah diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia. 104/1960. Unsertag-Unsertag No. 5 Unsertag-Unsertag Pokok Pertanahan (UUPA) Tahun 1960 merupakan implementasi dari Pasal 33 Ayat 3 Unsertag-Unsertag Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ketentuannya adalah sebagai berikut: “Bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara serta dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Pada saat yang sama, Urip Santoso meyakini bahwa dengan diunsertagkannya UUPA, hukum pertanahan Indonesia akan mengalami perubahan mendasar, khususnya hukum di bisertag pertanahan. Perubahan mendasar dalam struktur, konsep dasar serta isi dokumen hukum (Santoso, 2012).

Bilamana aktivitas pendaftaran tanah sudah dilakukan, aktivitas tersebut akan memperoleh sertifikat hak yakni sertifikat berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 1 Sertifikat No. 24 Tahun 1997 adalah bukti hak pengelolaan, hak atas tanah, tanah di situs keagamaan, hak milik kesatuan, serta hak tanggungan yang disebutkan dalam Pasal 19 (2) c UUPA. Setiap item sudah dicatat di buku tanah. Menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24. Ketetapan No. 24 mengenai Pendaftaran Tanah Tahun 1997 bisa menjelaskan walaupun tidak ada bukti penguasaan secara hukum, maka hak tersebut dapat disahkan/diformalkan dengan penetapan/pemberian haknya terhadap orang yang bersangkutan, jika tanah tersebut benar dikuasai secara fisik. Penguasaan tanah melalui petunjuk dokumenter juga bisa dikatakan sebagai dasar hak. Dasar hak merupakan alat petunjuk penguasaan yang sah dari tanah, yang mana seperti bukti-bukti yang memastikan atau menjelaskan hubungan hukum antara pemilik tanah dengan tanah, atau seperti bukti-bukti catatan sejarah kepemilikan lahan yang dikeluarkan dari pemilik hak sebelumnya. pejabat pemerintah atau pengakuan dari pemimpin yang mempunyai wewenang sebagai bukti. Dasar hukum hak ini biasanya dinyatakan dalam bentuk tertulis dalam bentuk anggaran dasar, sertifikat, surat pernyataan, surat penegasan, kontrak nyata atau surat pribadi.

Tahun 2020, dunia diguncang musibah sosial dari pneumonia baru yang berasal dari Wuhan, Provinsi Hubei, Cina, sehabis itu wabah itu diucap *Novel Covid 2019* yang diakibatkan dari *Severe Acute Respiratory Syndrome Coronavirus-2 (SARS- CoV- 2)*. Covid- 19 yakni virus RNA dengan ukuran dimensi 120- 160 nm (Susilo, 2020), Covid-19 mempunyai indikasi ringan semacam pilek serta batuk sampai indikasi berat ialah kesusahan bernafas yang akhirnya menimbulkan kematian. Orang bisa terserang Covid-19 dikarenakan terpapar dari orang yang menderita virus, tercantum oleh mereka yang tidak mempunyai indikasi maupun fenomena ringan (Wenhong, 2020). Virus ini diperkirakan menebar sangat utama dari manusia ke manusia melalui *droplet* (percikan cairan tubuh) dari saluran pernapasan yang terpercik kala seseorang yang sudah terkena bersin maupun batuk. *Droplet* tersebut dapat singgah di hidung maupun mulut orang yang terletak didekatnya maupun dapat menjadi terhirup masuk ke paru-paru. Ada pula seorang dapat terkena Covid-19 dengan memegang permukaan maupun benda dimana terdapat virus melekat serta sehabis itu memegang hidung, mulut, maupun bisa jadi matanya. Dikala itu dilaporkan terjalin permasalahan pneumonia di Kota Wuhan. Penyebaran yang sangat kilat bisa membuat banyaknya orang yang terkontaminasi terus menjadi bertambah hingga sekarang. Segala pengamat di dunia berupaya keras membuat vaksin yang sesuai (Rumpa, 2020). Penyebaran Covid- 19 di Indonesia awal dikonfirmasi bertepatan di tanggal 2 Maret 2020 sebagian permasalahan yang terdapat di Depok, Jawa Barat (Jalil, 2020). Penyebaran Covid-19 ini terus meningkat sampai menerobos hingga ribuan jiwa yang terkena Covid-19.

Pandemi Covid-19 saat ini mengurangi kegiatan setiap orang di Indonesia. Mulai dari Usaha Kecil Menengah (UKM), Sektor Pendidikan, Perusahaan swasta, hingga Kementerian/Lembaga terkena dampaknya. Hingga kini, hampir sebagian besar para pekerja di Indonesia bekerja dari rumah, sesuai instruksi Presiden Joko Widodo. Dalam hal ini, pemerintah harus melakukan pencegahan akibat yang muncul ketika pandemi berhenti, terutama di bagian ekonomi. Pada saat ini, Joko Widodo Presiden Republik Indonesia melakukan pengarahannya berupa cara-cara dalam mengurangi resiko efek dari Covid-19, butuh dilakukan dengan gawat. Menunjang upaya tersebut, langkah yang dilakukan ialah membagikan sebagian stimulus supaya ekonomi tidak tertimpa begitu kuat, yaitu dengan memfasilitasi perpanjangan jangka waktu berlakunya Hak Atas Tanah jangka waktu registrasi Pesan Keputusan Pemberian serta perpanjangan maupun pembaruan Hak Atas Tanah yang sudah maupun hendak selesai sampai akhir tahun serta perpanjangan jangka waktu berlakunya Hak Atas Tanah yang diperoleh dari Kementerian Agraria serta Tata Ruang/Baserta Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Dalam Pasal 1 ayat 1 Unsertag-Unsertag No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, pelayanan publik merupakan aktivitas maupun rangkaian aktivitas yang bertujuan untuk menciptakan kegunaan pelayanan yang berkaitan dengan benda serta jasa untuk tiap masyarakat negeri serta penduduk sesuai dengan unsertag-unsertag. Suatu pelayanan maupun pelayanan administrasi yang disiapkan oleh penyelenggara negara berbentuk dokumen resmi untuk masyarakat negaranya. Pasal 1 angka 1 UU No. 25 Tahun 2009 mengendalikan kalau pelayanan publik 403 NOTARIUS, Volume 14 No. 1 (2021 E-ISSN: 2686-2425 ISSN: 2086-1702 diharuskan oleh tiap baserta eksekutif nasional, industri, serta unsertag-unsertag Lembaga hukum, serta pelayanan publik yang lain yang dibangun sekedar buat aktivitas pelayanan publik, membutuhkan pranata sosial yang terdapat di dalam kehidupan warga untuk memajukan kebutuhan warga, semacam kebutuhan jasmani, pengadaan pangan, pendidikan, agama, keadilan, serta proteksi diri, dikarenakan warga tidak sanggup mewujudkan kepentingan dirinya sendiri. (Yamin, 2008).

Dari latar belakang di atas, maka penulis tertarik menulis artikel jurnal dengan judul “**Dampak Covid-19 Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Kantor Baserta Pertanahan Nasional**”.

Untuk membedah persoalan mengenai permasalahan yang dibahas dalam artikel penelitian, maka akan digunakan 2 teori sebagai berikut:

#### 1. Teori Efektivitas Hukum

Efektivitas ialah suatu gambaran keseluruhan proses, fase *output*, serta *input* yang menunjuk suatu hasil guna berupa suatu organisasi, program, atau kegiatan yang menerangkan sepanjang tujuan (kuantitas, kualitas serta waktu) sudah tercapai, beserta patokan berhasil atau tidaknya sebuah organisasi tercapainya suatu tujuan serta target. Oleh karen itu, pengertian dari efektivitas ialah tujuan atau hasil yang diharapkan.

Soerjono Soekanto mengemukakan variabel yang berpengaruh akan terlaksananya hukum di masyarakat antara lain (Soekanto, 2008):

- a) Variabel penegakan hukum.
- b) Variabel hukumnya sendiri.
- c) Variabel masyarakat.
- d) Variabel sarana serta prasarana fasilitas.
- e) Variabel kebudayaan.

Kelima variabel di atas berhubungan dikarenakan suatu hal utama dalam meluruskan hukum serta tolak ukur untuk mengukur efektivitas penegakan hukum. Diantara kelima unsur penegakan

hukum tersebut, unsur penegakan hukum tersebut menjadi titik sentral. Dalam hal ini dikarenakan perunsertag-unsertagan tersebut di oleh aparat penegak hukum, pelaksanaannya juga dilakukan oleh aparat penegak hukum, diatur oleh aparat penegakan hukum tersebut menjadikan contoh untuk masyarakat luas.

Dari penjelasan di atas, bahwa tolak ukur daripada efektifitas yaitu terpenuhinya maksud yang sudah ditetapkan sebelumnya dengan dilakukan pendekatan-pendekatan maupun faktor-faktor tertentu. Jika dikaitkan dengan rumusan masalah pertama dalam penelitian ini yang menggunakan konsep efektivitas hukum, peneliti ingin melakukan penelitian tentang dampak kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris selama pandemi Covid-19.

## 2. Teori Tujuan Hukum

Menurut Gustav Radbruch, teori tujuan hukum mensyaratkan penerapan prinsip keutamaan tiga nilai dasar sebagai tujuan hukum. Hal ini terjadi dikarenakan pada kenyataannya keadilan hukum seringkali bertabrakan dengan kepastian serta kepentingan hukum. Bila ini terjadi, seseorang harus berkorban. Untuk itu, prinsip prioritas yang dianut harus dijalankan secara berurutan, yaitu: (Erwin, 2012):

### a) Keadilan Hukum

Menurut Radbruch, hukum yang menegakkan nilai keadilan adalah ukuran keadilan dari sistem hukum. Fungsi dari keadilan merupakan dasar hukum untuk hukum, oleh karena itu keadilan bersifat normatif serta konstitutif bagi hukum. Keadilan adalah dasar dari semua hukum positif yang bermartabat (Mangesti, Yovita, & Tanya, 2014).

### b) Kemanfaatan Hukum

Sejauh menyangkut tujuan hukum, pertama-tama kita harus mengetahui apakah itu untuk tujuan kita sendiri serta interpretasi tujuan manusia. Namun, hukum bukan tujuan manusia. Hukum hanya sebagai alat dalam mencapai tujuan kehidupan berbangsa serta bermasyarakat. Tujuan hukum dapat dilihat sebagai fungsi melindungi kepentingan manusia, serta hukum mempunyai tujuan yang ingin dicapai (Ridwansyah, 2016).

### c) Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan satu tujuan hukum yang bisa disebut sebagai bagian dari cara mencapai keadilan. Wujud dari kepastian hukum yang nyata ialah dengan melaksanakan maupun menegakkan hukum dari suatu perilaku tertentu, siapa pun yang mengerjakannya, ia memiliki kepastian hukum. (Susanto, 2014).

Berdasarkan konsep efektivitas hukum serta tujuan hukum tersebut yang akan dikaitkan dengan rumusan permasalahan penelitian ini dilakukan dengan menganalisis serta meneliti kinerja PPAT dalam pembebanan hak tanggungan dengan berjalannya sistem elektronik serta mengaitkan dengan tujuan hukum berdasarkan pertimbangan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi yang terdapat di dalam Peraturan Menteri No. 5 Tahun 2020 serta secara Elektronik diterbitkan. Pertimbangan peraturan hukum tersebut diterbitkan antara lain:

1. Memberikan ketepatan waktu memenuhi asas keterbukaan.
2. Memenuhi asas keterbukaan.
3. Menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi serta kebutuhan masyarakat.
4. Memberikan kecepatan.
5. Memberikan keringanan serta keterjangkauan dalam rangka pelayanan public.

Seiring dengan munculnya pandemi global Covid-19, banyak aspek kehidupan termasuk sektor pemerintahan dan layanan publik mengalami perubahan signifikan. Penting untuk memahami bahwa pandemi Covid-19 tidak hanya mempengaruhi aspek operasional, tetapi juga memunculkan pertanyaan hukum dan keamanan terkait pengakuan dan perlindungan hak atas tanah dalam situasi yang mengharuskan jarak fisik dan keterbatasan interaksi langsung. Terkait dengan hal tersebut permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini adalah:

1. Bagaimana dampak kinerja Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selama pandemi Covid-19?
2. Bagaimanakah dampak pandemi Covid-19 terhadap kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Baserta Pertanahan Nasional?

Penelitian-penelitian sebelumnya yang membahas persoalan hampir sama dengan permasalahan ini sudah pernah dilakukan antara lain penelitian yang dilakukan oleh Rakhmansyah Akhmad Noor Ulum yang berjudul “Pelayanan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen Di Masa Pandemi Covid-19” (Ulum, 2021), membahas mengenai keringanan saat mengerjakan pengurusan di BPN selama pandemi Covid-19. Perbedaan dengan penelitian ini, penulis membahas dampak kinerja Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selama pandemi Covid-19. Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Wardatul Fitri dalam penelitiannya yang berjudul “Implikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Covid-19 Terhadap Perbuatan Hukum Keperdataan”, membahas tentang bagaimanakah implikasi yuridis terhadap Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Covid-19 di dalam Perbuatan Hukum Keperdataan, sesertagkan penelitian

ini membahas dampak Covid-19 terhadap instansi dalam hal ini Baserta Pertahan Nasional yang mana melakukan perbuatan hukum (Fitri, 2020). Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Maria Rani Damanik yang berjudul “Akibat Pandemi *Covid-19* terhadap kegiatan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan kota Meserta”, membahas jalan keluar yang diberikan oleh Kantor Pertanahan kota Meserta dari akibat yang diberikan oleh pandemi *Covid-19*, sesertagkan penulis membahas tentang dampak pandemi Covid-19 terhadap kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan (Damanik, 2021).

Sebagai penulis, menurut saya beberapa jurnal di atas pada dasarnya menerangkan proses pendaftaran tanah dalam keadaan normal maupun pendaftaran tanah dengan offline/manual, sesertagkan penelitian saya menerangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dalam kondisi serta kondisi tidak normal, serta dibutuhkan proses-proses tertentu.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode pendekatan yang digunakan penulis ketika saat melakukan penyelesaian penulisan hukum ialah “yuridis normatif”, yakni metode pendekatan yang dipakai guna memahami perunsertag-unsertagan pada norma hukum yang tertuang”. Spesifikasi penelitian yang dipakai pada penelitian ini merupakan deskriptif analisis yakni penelitian yang memperlihatkan pemberlakuan peraturan perunsertag-unsertagan dihubungkan pada sejumlah teori hukum serta praktek pelaksanaannya hukum positif juga peristiwa yang ada pada praktek nyatanya tentang pemberlakuan pelaksanaan kepaillitan. Data sekunder merupakan data yang dipakai lewat studi pustaka terhadap bahan hukum primer, sekunder, serta tersier. Sesudah data-data sekunder yang dibutuhkan berhasil dikumpulkan, bahan hukum itu bisa dilakukan pengolahan serta analisis memakai teknik pengolahan data dengan cara kualitatif yakni melakukan penguraian data dengan cara berkualitas berbentuk keteraturan kalimat, runtut, logis, tidak tumpang tindih serta efektif. Jadi memberikan keringanan pemahaman serta interpretasi data (Muhammad, 2004).

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Dampak Kinerja Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Selama Pandemi Covid-19 terhadap Baserta Pertanahan Nasional**

Wabah Covid-19 berdampak pada terganggunya pelayanan publik, termasuk kegiatan Notaris/PPAT. Banyak kantor pertanahan di daerah yang melakukan pembatasan berkas yang masuk. Namun hal ini seperti menjadi peluang bagi oknum-oknum di BPN “main belakang”. Agar

berkasnya di proses, ada yang memberikan sejumlah uang kepada oknum-oknum nakal di Kantor BPN.

Karena itu, apabila Covid-19 sudah dapat diatasi, diharapkan semua lembaga pemerintah bekerja dengan lebih baik serta sungguh-sungguh, khususnya untuk lembaga ATR/BPN agar dapat lebih mengandalkan sistem *online* yang baik serta benar. Jangan sampai proses manual lebih cepat daripada *online*. Disamping itu butuh pengawasan dari menteri terkait agar proses digitalisasi/*online* dapat berjalan sukses. Karena dikhawatirkan ada ketidaknyamanan sebagian staf/pegawai ATR/BPN dengan diterapkannya proses *online* dikarenakan tidak bisa lagi melakukan pungli kepada Notaris/PPAT serta masyarakat.

Tidak itu saja, pemerintah pusat dapat memberikan insentif khusus yang diambil dari Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) kepada pegawai ATR/BPN agar kesejahteraannya bisa lebih baik. Hal ini butuh dilakukan agar nantinya semua proses yang dilakukan di Kementerian ATR/BPN bisa dilakukan secara *online* serta tidak asertaya penolakan maupun tindakan dari oknum-oknum yang ingin menggagalkan proses pelayanan digitalisasi tersebut.

Wabah Covid-19 berdampak pada kinerja Notaris/PPAT. Secara umum, para pihak yang akan membuat akta berkurang. Mereka menunggu agar pandemi ini segera berhenti. Banyak juga yang mengurungkan niatnya untuk melakukan transaksi. Disamping itu, ada beberapa bank yang biasanya menyalurkan kredit, melakukan penundaan sampai batas waktu yang belum ditentukan, tandas Limbong. Di sisi lain sejumlah kantor Notaris/PPAT banyak melakukan perampangan karyawan. “Banyak yang mengurangi jumlah karyawannya.

Direktur Kementerian Pertanahan serta Tata Ruang/Baserta Pertanahan Nasional berusaha menyederhanakan program penerbitan sertifikat serta registrasi tanah. Demikian pula, perumusan akad notaris juga terkena dampak pandemi virus corona 2019. Ikatan Notaris Indonesia menerbitkan surat imbauan dari Pengurus Pusat Persatuan Notaris Indonesia (PP-INI) dalam menghilangkan mata rantai penyebaran virus corona 2019. Notaris memanggil atau Untuk pelaksanaan status saat pembuatan akta notaris secara *online*, sesudah akad notaris siap, kedua belah pihak akan menyusun jadwal sesuai kesepakatan kesehatan Covid-19, serta sesuai anjuran pemerintah terkait penanganan Covid-19 perjanjian kesehatan. Jika hadir banyak pihak serta dua saksi hadir. Selepas itu notaris membacakan akta notaris yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dalam rangka penerapan penyelenggaraan rapat baserta hukum seperti yayasan, perseroan terbatas, dll, di kantor notaris atau di lokasi yang sudah ditentukan, di kantor notaris atau di lokasi



yang sudah ditentukan, dalam beberapa aplikasi, berdasarkan panggilan video atau panggilan konferensi, *online* atau melalui media telekomunikasi. Pengurus yayasan membahas serta menetapkan nama, pengurus, maksud serta tujuan. Pelajari tentang tempat tinggal yayasan serta diskusi dalam piagam. Selama masa pandemi Covid-19, jam kerja jasa notaris dikurangi 2 sampai 4 jam per hari kerja. Untuk kegiatan outdoor atau on-site, usahakan dikurangi sebatas bisa dilakukan secara *online*, jika memang harus dilakukan di luar ruangan atau on-site tetap harus mematuhi anjuran pemerintah dalam perjanjian sanitasi (Faizal, 2020). Pada masa pandemi Covid-19, dalam keadaan demikian, penerbitan kontrak yang memerlukan deklarasi serta/atau perjanjian bisa terbagi menjadi dua kategori, yaitu yang tidak bisa ditangguhkan serta yang bisa ditangguhkan. Anda dapat dengan bebas menjelaskan bahwa surat serta/atau perjanjian yang bisa ditangguhkan adalah yang tidak harus diselesaikan segera atau sekarang untuk menanti situasi membaik. Sesertagkan perjanjian serta/atau surat yang tidak bisa ditangguhkan ialah surat serta/atau perjanjian yang harus segera dilaksanakan atau tidak dapat ditangguhkan (Suyudi, 2021).

Untuk kategori pertama, Panitia Pusat Persatuan Notaris Indonesia (PP-INI) sudah memberikan pedoman yang dimengerti oleh notaris untuk melakukan jabatannya untuk situasi bekerja dari rumah dengan surat edaran No 67/35-III/PP-INI/2020, yaitu antara lain: (Suyudi, 2021) Menyarankan rekan notaris lain yang situasinya mengharuskan untuk melaksanakan jabatan; Menyusun ulang waktu dalam memberikan tanda tangan dalam akta dengan para penghadap, sampai situasi memungkinkan; Untuk perbuatan, rapat, atau perjanjian yang menurut pengaturan dokumennya bisa dikerjakan di bawah tangan, supaya dicantumkan klausula “akan dibuat/dinyatakan kembali dalam Akta Otentik segera sesudah kondisi darurat Covid-19 dicabut oleh Pemerintah”. Kelompok yang kedua, yaitu akta-akta yang tidak dapat ditangguhkan sebagai berikut:

- a. Akta-akta menyangkut pergantian baserta hukum serta registrasinya. Dalam menyusutkan akibat pandemi Covid-19 terhadap perekonomian, Pemerintah menerbitkan sebagian kebijakan dalam memitigasi akibat untuk dunia usaha semacam misalnya keringanan pembayaran kredit usaha. Supaya bisa mengakses keringanan-keringanan semacam ini, dokumen-dokumen sah perusahaan seperti Anggaran Dasar haruslah mutakhir. Kerapkali baserta-baserta usaha sangat utama UKM, meski sudah berbentuk baserta hukum luput dalam memutakhirkan dokumen legalnya, sehingga terpaksa melaksanakannya dengan mendadak serta segera.

- b. Akta-akta pertanahan. Tidak hanya sebab terdapatnya syarat PPAT dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja semenjak bertepatan pada ditandatanganinya akta yang bersangkutan, harus mengantarkan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan buat didaftarkan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), Peraturan Menteri Kesehatan No 9 Tahun 2020 tentang Pedoman Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Penindakan Covid-19 (PMK 9/2020) wajib pula dicermati. Pasal 13 ayat (1) serta (3) PMK 9/2020 mengendalikan tentang diliburkannya sekolah maupun lembaga yang mengecualikan kantor maupun lembaga strategis yang membagikan pelayanan terpaut, salah satunya yakni layanan pertanahan. Dikecualikannya kantor layanan pertanahan dari peliburan karena dampaknya akan mempengaruhi ketersediaan layanan kantor PPAT.
- c. Hubungan dengan subyek hukum individu seperti perjanjian perkawinan, hutang, serta wasiat yang diaktakan serta kontrak-kontrak mereka yang terdaftar. Ini adalah perilaku yang dibutuhkan individu sesuai dengan kebutuhan mereka serta tidak berguna karena pandemi, bahkan jika itu muncul dari pandemi, seperti wasiat yang disahkan.

Untuk akad yang bisa ditangguhkan persiapannya sebagaimana pada contoh di atas, PP-INI menekankan jikalau untuk pekerjaan yang tidak bisa dituntaskan di rumah harus diselesaikan di notaris, serta harus melakukan akad dalam meminimalisir penyebaran Covid-19. Konten yang dikeluarkan oleh pemerintah maupun pedoman Penangkalan Covid-19 secara universal. Penting juga untuk memberikan draf dokumen dengan pelanggan saat sebelum menandatangani lewat saluran *online* yang nyaman dalam menjauhi revisi yang panjang serta memusatkan proses penandatanganan.

## **2. Dampak pandemi Covid-19 terhadap kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Baserta Pertanahan Nasional.**

Pandemi Covid-19 begitu berpengaruh bagi ekonomi, kesehatan, pelayanan publik, perdagangan, serta sebagainya, sehingga Pemerintah perlu untuk mengestimasi biaya-biaya yang akibat yang ditimbulkan dari pandemi Covid-19 ini. Demi menghindari supaya Covid-19 tidak terus menyebar, Kementerian Agraria serta Tata Ruang/Kepala Tubuh Pertanahan Nasional RI melakukan berbagai strategi maupun langkah agar terbebas dari pandemi Covid-19 tersebut. Menunjang perihal tersebut, Kementerian Agraria serta Tata Ruang/Kepala Tubuh Pertanahan Nasional RI sudah membagikan perpanjangan jangka waktu berlakunya Hak Atas Tanah serta

jangka waktu pendaftaran Pesan Keputusan Pemberian serta Perpanjangan maupun Pembaruan Hak Atas Tanah yang telah maupun hendak menyudahi hingga akhir tahun ini.

Sejalan dengan perihal tersebut, Kementerian Agraria serta Tata Ruang/ Kepala Tubuh Pertanahan Nasional RI sudah mengesahkan Keputusan Menteri Agraria serta Tata Ruang/ Kepala Tubuh Pertanahan Nasional No. 88. 1/ SKHR. 01/ IV/ 2020 tentang Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Hak Atas Tanah serta Jangka Waktu Registrasi Pesan Keputusan Pemberian, Perpanjangan maupun Pembaruan Hak Atas Tanah yang sudah maupun hendak berhenti pada masa status paham darurat *Corona Virus Disease* (Covid-19) bersamaan pada 16 April 2020.

Buat meminimalisir kenaikan pandemi Covid-19 dalam hal ini diteruskan lewat Pesan Edaran Menteri Agraria serta Tata Ruang/ Kepala BPN No. 7/ SE- 100. HR. 01/ IV/ 2020 tentang keringanan pelayanan Penetapan serta Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Masa Status Paham Darurat *Corona Virus Disease* ( Covid-19) bertepatan pada 17 April 2020 yang didalamnya pula dibunyikan keringanan penyampaian kelengkapan dokumen validasi kenyataan zona pembayaran pajak atas pengalihan hak atas tanah berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah berupa Bangunan (BPHTB) serta/maupun Pajak Penghasilan( PPh) selaku wujud kebijakan keringanan pelayanan pertanahan buat membagikan stimulus kepada warga, sehingga dibutuhkan petunjuk penerapannya (Teguh, 2020).

Dalam Keputusan Menteri tersebut disebutkan bila kebijakan keringanan pelayanan pertanahan yang diberikan buat pelayanan penetapan hak atas tanah, sebagai berikut: Pemberian perpanjangan jangka waktu berlakunya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan serta Hak Pakai sebagaimana diartikan pada angka (1) diproses cocok dengan syarat peraturan perunsertag-unsertagan, dihitung sejak jangka waktu berhentinya hak pada buku tanah. Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha serta Hak Pakai yang sudah maupun hendak berhenti jangka waktunya pada masa status paham darurat *Corona Virus Disease* 2019 (Covid-19) terhitung semenjak bertepatan pada 31 Maret 2020, diberikan perpanjangan jangka waktu berlakunya hak sampai dengan bertepatan pada 31 Desember 2020. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan serta Hak Pakai yang jangka waktu haknya sudah berhenti saat sebelum bertepatan pada tanggal 31 Maret 2020 tidak diberikan kebijakan keringanan cocok dengan Surat Edaran ini. Apabila hingga dengan bersamaan 31 Desember 2020 pemegang hak tidak mengajukan permohonan perpanjangan hak, sampai hak atas tanah dinyatakan berhenti.

Berartinya perpanjangan jangka waktu berlakunya hak atas tanah serta jangka waktu registrasi pesan keputusan pemberian serta pembaruan hak atas tanah ini dimaksudkan supaya warga tidak susah mengurus di bisertag pertanahan dalam kondisi semacam ini, sebab yang diketahui banyak zona yang terserang akibat pandemi Covid-19 ini. Dengan diberikannya kebijakan ini, warga bisa terbantu yang lagi maupun masih mengurus soal perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Dengan terdapatnya kebijakan keringanan yang diberikan ini bisa mengurangi beban warga dikala ini, sesuai dengan Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Musibah Non alam Penyebaran Covid-19 yang dimana saat ini ini masyarakat butuh diberikan keringanan serta tidak membebani masyarakat, karena Pemerintah lewat Kementerian Agraria serta Tata Ruang/ Kepala Tubuh Pertanahan Nasional RI senantiasa muncul dalam menolong kelangsungan hidup masyarakat semacam saat ini.

#### **D. SIMPULAN**

Lembaga ATR/BPN agar dapat lebih mengandalkan sistim *online* yang baik serta benar, serta butuh pengawasan dari menteri terkait agar proses digitalisasi/*online* dapat berjalan sukses. Karena dikhawatirkan ada ketidaknyamanan sebagian staf/pegawai ATR/BPN dengan diterapkannya proses *online* dikarenakan tidak bisa lagi melakukan pungli kepada Notaris/PPAT serta masyarakat. Kementerian Agraria serta Tata Ruang/ Kepala Tubuh Pertanahan Nasional RI melaksanakan bermacam strategi maupun langkah supaya bebas dari pandemi Covid- 19 tersebut, ialah membagikan perpanjangan jangka waktu berlakunya Hak Atas Tanah serta jangka waktu registrasi Pesan Keputusan Pemberian serta Perpanjangan maupun Pembaruan Hak Atas Tanah yang sudah maupun hendak berhenti sampai akhir tahun ini.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Damanik, M. R. (2021). *Akibat Pandemi Covid-19 Terhadap Kegiatan Pendaftaran Tanag Di Kantor Pertanahan Kota Meserta*. Universitas Sumatera Utara.
- Erwin, M. (2012). *Filsafat Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo
- Faizal, A. B. (2020). *Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Akta Di Masa Pandemi COVID 19*. Jakarta: Universitas Pancasila.
- Fitri, W. (2020). *Implikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Covid-19 Terhadap*

- Perbuatan Hukum Keperdataan. *Supremasi Hukum: Kajian Ilmu Hukum*, Vol.9, (No.1), p.76-92
- Jalil, I. (2020). Dua WNI Yang Positif Virus Corona Tinggal di Depok. Retrieved from <https://nasional.kampus.com/read>.
- Keputusan Menteri Agraria serta Tata Ruang/Kepala BPN No 88.1/SKHR.01/IV/2020 Tentang Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Hak Atas Tanah Serta Jangka Waktu Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian, Perpanjangan Atau Pembaruan Hak Atas Tanah Yang Sudah Atau Akan Berhenti Pada Masa Status Gawat Darurat Covid-19.
- Mangesti, Yovita Arie & Tanya, B. L. (2014). *Moralitas Hukum*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum serta Penelitian Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti.
- Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 Tentang Baserta Pertanahan Nasional.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
- Ridwansyah, M. (2016). Mewujudkan Keadilan, Kepastian Serta Kemanfaatan Hukum Dalam Qanun Bendera Serta Lambang Aceh. *Jurnal Konstitusi*, Vol.13,(No.2), p.278-298.
- Rumpa, F. A. & B. (2020). *Jangan Takut Virus Corona*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Soekanto, S. (2008). *Faktor-Faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Susanto, N. A. (2014). Dimensi Aksiologi dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali No. 97 PK/Pid.Sus/2012. *Jurnal Yudisial*, 3.
- Susilo, A. (2020). Coronavirus Disease 2019: Tinjauan Literatur Terkini. *Jurnal Penyakit Dalam Indonesia*, Vol.7,(No.46).
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan hak atas tanah serta pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suyudi, P.M. (2021). Notaris-ppat-serta-pandemicovid-19. Retrieved from <https://www.hukumonline.com>.
- Teguh, Adhi. (2020). gawat-darurat-covid-19-kementerian-atr-bpn-berikan-keringananpelayanan-penetapan-serta-pendaftaran-hak-atas-tanah. Retrieved from <https://ivoox.id>.

Ulum, R. A. N. (2021). Pelayanan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen Di Masa Pandemi Covid-19. *Notarius*, Vol.14,(No.1).

Unserstag-Unserstag No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Wenhong, Z. (2020). *Panduan Pencegahan serta Pengawasan COVID-19*. Depok: Papas Sinar Sinanti.

Yamin, L. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.