

**KEBIJAKAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN
PERTANAHAN NASIONAL DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN
TANAH SELAMA PANDEMI COVID-19 DAN IMPLIKASINYA
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)**

TESIS



DWI CAHYO NUGROHO, SH

NIM : 21301800146

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2022

**KEBIJAKAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN
PERTANAHAN NASIONAL DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN
TANAH SELAMA PANDEMI COVID-19 DAN IMPLIKASINYA
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

oleh :

DWI CAHYO NUGROHO, SH

NIM : 21301800146

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2022

**KEBIJAKAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN
PERTANAHAN NASIONAL DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN
TANAH SELAMA PANDEMI COVID-19 DAN IMPLIKASINYA
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)**

TESIS

Oleh :

DWI CAHYO NUGROHO, SH

NIM : 21301800146

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh ;

Pembimbing

Tanggal

Dr. H. Achmad Sulchan, S.H.,M.H.

NIDK : 8937840022

Ketua Pogram Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701



**KEBIJAKAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN
PERTANAHAN NASIONAL DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN
TANAH SELAMA PANDEMI COVID-19 DAN IMPLIKASINYA
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)**

TESIS

Oleh :

DWI CAHYO NUGROHO, SH

NIM : 21301800146

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 11 Agustus 2022
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. H. Achmad Sulchan, S.H.,M.H.

NIDK : 8937840022

Anggota

Dr. Dahniarti Hasana, S.H.,M.Kn.

NIDK : 8954100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : DWI CAHYO NUGROHO

NIM : 21301800146

Program Studi : Magister Kenotariatan

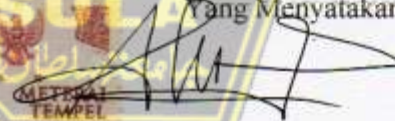
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “KEBIJAKAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH SELAMA PANDEMI COVID-19 DAN IMPLIKASINYA (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

Tang Menyatakan



DWI CAHYO NUGROHO

21301800146

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : DWI CAHYO NUGROHO

NIM : 21301800146

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

KEBIJAKAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN
PERTANAHAN NASIONAL DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN
TANAH SELAMA PANDEMI COVID-19 DAN IMPLIKASINYA (STUDI
KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang
serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan,
dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet
atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama
penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari
terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka
segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi
tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang,

Yang Menyatakan



DWI CAHYO NUGROHO

21301800146

MOTTO

"Ilmu tanpa akal ibarat seperti memiliki sepatu tanpa kaki. Dan akal tanpa ilmu ibarat seperti memiliki kaki tanpa sepatu." ~ Ali Bin Abi Thalib ~

"Hiduplah seolah engkau mati besok. Belajarlah seolah engkau hidup selamanya." ~ Mahatma Gandhi ~

Berpedomanlah pada harapan dan ketetapan hati. Berpedomanlah pada cita-cita, berpedomanlah pada impian dan angan-angan. ~ Ir. Soekarno ~



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur senantiasa penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas berkat dan karuniaNya yang selalu memberikan kekuatan dan semangat kepada penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Tak lupa shalawat beserta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa cahaya Islam untuk kemaslahatan seluruh manusia di muka bumi ini.

Alhamdulillah, tesis dengan judul “KEBIJAKAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH SELAMA PANDEMI COVID-19 DAN IMPLIKASINYA (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)”, telah dapat penulis selesaikan, tesis ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penyelesaian penulisan Tesis ini tidak terlepas dari bantuan beberapa pihak, baik moril maupun materiil, pada kesempatan ini pula saya sampaikan banyak terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt. M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
4. Dr. H. Achmad Sulchan,S.H.,M.H., selaku Pembimbing dalam penulisan tesis ini, yang telah banyak penulis sita waktunya untuk selesainya tesis ini.
5. Seluruh dosen pengajar pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
6. Segenap karyawan pada Program Magister Kenotariatan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Rekan-rekan dan sahabat-sahabat sealmamater di Proqram Magister Kenotariatan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
8. Dyah Sastikasari dan Devdan Hafizhan Nugroho, Isteri dan Anak saya tercinta atas dorongan, do'a, dan juga memberikan dukungan moril dan materiil sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini.
9. Bapak Sugeng Alm yang tenang di surgaMu dan Ibu Suparti tercinta dengan kasih sayangnya telah mengasuh,membesarkan dan mendidik saya sampai bagaimana menghargai orang dengan baik.
10. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per-satu, yang telah berkenan membantu masukan dan bahan penelitian tesis ini.

Pada akhirnya penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dalam arti sesungguhnya. Untuk itu kritikan dan masukan dari

pembaca sangat saya harapkan. Penulis berharap semoga apa yang tertulis dalam tesis ini bisa bermanfaat khususnya bagi penulis sendiri dan pembaca pada umumnya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Semarang,

DWI CAHYO NUGROHO



ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang Kebijakan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama Pandemi Covid-19 dan Implikasinya terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak. Tujuan penelitian ini adalah untuk Mengetahuai dan Menganalisa Kebijakan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama Pandemi Covid-19 dan Implikasinya terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dan juga Hambatan atas Dampak Pandemi Covid-19 serta Solusinya.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan normatif-empiris. Metode pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Permasalahan tersebut dikaji menggunakan Teori Kebijakan Publik, Teori Kewenangan, dan Teori Tanggung Jawab.

Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa pada saat ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah sedang terkrndala dalam hal pelayanan terhadap masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan adanya Pandemi Virus Covid-19. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengeluarkan Kebijakan berupa 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).

Kata Kunci : Kementerian Atr/Bpn, Kebijakan, Pandemi Covid-19.

ABSTRACT

This study discusses the Policy of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning / National Land Agency in Land Registration Services During the Covid-19 Pandemic and its Implications for Complete Systematic Land Registration (PTSL) at the Office of the National Land Agency of Demak Regency. The purpose of this study is to know and analyze the policies of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning / National Land Agency in Land Registration Services During the Covid-19 Pandemic and its Implications for Complete Systematic Land Registration (PTSL) at the Office of the National Land Agency of Demak Regency and also Barriers to the Impact of the Pandemic. Covid-19 and its Solutions.

The research method used is a normative-empirical approach. The data collection method in this study used primary data and secondary data. These problems are studied using Public Policy Theory, Authority Theory, and Responsibility Theory.

Based on the results of the research that Based on the results of the research that at this time the National Land Agency (BPN) as a government agency that organizes land registration is being constrained in terms of service to the community in carrying out land registration in the presence of the Covid-19 Virus Pandemic. The Ministry of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency (BPN) issued a Policy in the form of Circular Letter Number 7/SE-100.HR.01/IV/2020 concerning Ease of Service for Determination and Registration of Land Rights during the Corona Virus Disease 2019 Emergency Response Status. (covid-19).

Keywords: Ministry Of Atr/Bpn, Policy, Covid-19 Pandemic.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	I
Halaman Judul	II
Halaman persetujuan Pembimbing	III
Halaman Pengesahan	IV
Pernyataan Keaslian (originalitas) Penelitian	V
Pernyataan Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah	VI
Motto	VII
Kata Pengantar	VIII
Abstrak	XI
Abstract	XII
Daftar Isi	XIII
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual	9
F. Kerangka Teori.....	12
G. Metode Penelitian	20
H. Sistematika Penulisan	24
BAB II KAJIAN PUSTAKA	26

1. Kebijakan	26
2. Pelayanan	28
3. Pendaftaran Tanah	30
4. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	45
5. Covid-19.....	50
6. Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Islam	53
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	56
1. Kebijakan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama Pandemi Covid-19 dan Implikasinya terhadap pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.....	56
2. Hambatan Atas dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Pelayanan Pendaftaran Tanah dan Implikasinya Terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dan Solusinya.....	75
BAB IV PENUTUP	82
A. Kesimpulan	82
B. Saran	84
Daftar Pustaka	85

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai salah satu sumber kekayaan alam memiliki hubungan yang sangat erat dalam kelangsungan hidup manusia, dalam kehidupannya sehari-hari manusia senantiasa berhubungan dengan tanah dan hubungan tersebut tidaklah bisa dipisahkan. Dalam sehari-hari manusia selalu memanfaatkan tanah untuk memenuhi kebutuhannya seperti bercocok tanam, mendirikan bangunan/rumah, menguburkan jenazah dan sebagainya., manusia selalu berhubungan dengan tanah bahkan dalam Alqur'an surah *Al-Mu'minin ayat 12* juga dijelaskan bahwa manusia diciptakan berasal dari saripati tanah. Sehingga tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Begitu pentingnya arti dan peranan tanah dalam kehidupan manusia, Mr. Ter Haar Bzn, memberikan ulasan tentang hubungan yang sangat erat antara manusia dan tanah sebagai berikut, Hubungan hidup antara umat manusia yang teratur susunanya dan berkaitan satu dengan yang lain di satu pihak dan tanah di lain pihak, yaitu tanah dimana mereka di makamkan dan yang menjadi tempat kediaman orang-orang halus pelindungnya beserta arwah leluhurnya, tanah dimana meresap daya-daya hidup, termasuk juga hidupnya umat itu dan karenanya tergantung daripadanya, maka pertalian pikiranya “serba

berpasangan” itu dapat dan seharusnya dianggap pertalian hukum umat manusia terhadap tanah.¹

Dengan seiringnya waktu pertambahan penduduk semakin bertambah pesat dan juga pembangunan yang kian bertambah banyak di negara kita ini maka semakin banyak pula kebutuhan akan tanah. Sedangkan persediaan tanah semakin lama semakin sempit dan juga semakin sulit untuk dimiliki, maka tidak mustahil juga harga tanah dari waktu ke waktu semakin mengalami kenaikan yang pesat. Oleh karena itu tidak seimbangnya ketersediaan tanah dan kebutuhan tanah dapat menimbulkan berbagai macam sengketa tanah.

Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya. Semua itu bermula dari pertanyaan-pertanyaan siapa yang berhak atas tanah tersebut sehingga para pihak berlomba-lomba untuk dapat membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah tersebut. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah tersebut masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat

¹ Ter Haar Bzn , *Asas-asas dan susunan hukum adat, terjemahan K. Ng. Soebekti Poesponoto*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1971, h. 71.

hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Indonesia sebagai negara yang berlandaskan hukum, dalam menanggulangi masalah pertanahan khususnya terhadap hak atas tanah sejak tahun 1960 Pemerintah menghapuskan sistem dualisme yang sudah ada sejak Pemerintah Hindia Belanda dengan mengeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria tersebut, maka terciptalah kesatuan hukum (unifikasi) di bidang hukum agraria di negara kita, sehingga segala tindakan hukum yang berkaitan dengan masalah tanah harus dilaksanakan berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tersebut.

Tentang masalah pendaftaran tanah, menurut pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria disebutkan : “ *Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*”.

Selanjutnya menurut Pasal 3 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah;
2. Menyedeiakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menyadari tuntutan pelayanan kepada masyarakat, mengahruskan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan pendaftaran tanah termasuk hak milik berdasarkan peraturan pelaksanaan yang ada mengenai kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah di Indonesia meliputi kepastian objek, kepastian hak, dan kepastian subjek.

Namun pada saat ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah sedang terkdala dalam hal pelayanan terhadap masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan adanya Pandemi Virus Covid-19 yang sering disebut dengan virus Corona, saat ini dunia tengah diguncangkan oleh mewabahnya Covid-19. Bagaimana tidak, penyakit yang disebabkan oleh coronavirus jenis terbaru ini telah memakan ribuan korban jiwa. Sebagai upaya untuk menekan penyebaran virus Corona, pemerintah menganjurkan masyarakat untuk melakukan *social distancing*.

Pandemi COVID-19 di Indonesia merupakan bagian dari pandemi penyakit koronavirus 2019 (COVID-19) yang sedang berlangsung di seluruh dunia. Penyakit ini disebabkan oleh koronavirus sindrom pernapasan akut berat 2 (SARS-CoV-2). Kasus positif COVID-19 di Indonesia pertama kali dideteksi pada 2 Maret 2020, ketika dua orang terkonfirmasi tertular dari seorang warga negara Jepang. Pada 9 April, pandemi sudah menyebar ke 34 provinsi

dengan DKI Jakarta, Jawa Timur, dan Jawa Tengah sebagai provinsi paling terpapar.²

Karena virus tersebut semua masyarakat harus menerapkan social distancing, Menurut *centers for disease control and prevention* (CDC), arti istilah “*social distancing*” atau “*pembatasan sosial*” adalah menghindari tempat umum, menjauhi keramaian, dan menjaga jarak optimal 2 meter dari orang lain. Dengan adanya jarak, penyebaran penyakit ini diharapkan dapat berkurang, penerapan *social distancing* ini sangat berpengaruh bagi kinerja pelayanan pendaftaran tanah khususnya di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten demak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**KEBIJAKAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH SELAMA PANDEMI COVID-19 DAN IMPLIKASINYA (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)**”.

² https://id.wikipedia.org/wiki/Pandemi_COVID-19_di_Indonesia (diakses pada 4 Maret 2022, pukul 21:28 WIB).

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana Kebijakan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama Pandemi Covid-19 dan Implikasinya terhadap pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak?
2. Bagaimana Hambatan atas Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Pelayanan Pendaftaran Tanah dan Implikasinya Terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dan Solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui dan Menganalisa Kebijakan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama Pandemi Covid-19 dan Implikasinya terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak;
2. Untuk Mengetahui dan Menganalisa Hambatan atas Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Pelayanan Pendaftaran Tanah dan Implikasinya Terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak Serta Solusinya.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini penulis berharap semoga hasil penelitiannya dapat memberikan manfaat, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

- a) Untuk mendapatkan hal-hal yang bermanfaat dan memberikan kontribusi yang baru dalam bidang ilmu hukum, khususnya ilmu Kenotariatan terkait Implementasi Kebijakan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama Pandemi Covid-19 dan Implikasinya terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak;
- b) Hasil penelitian ini, diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur dalam pelaksanaan penerapan Kebijakan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama Pandemi Covid-19 dan Implikasinya terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak;

2. Manfaat Praktis

- a) Bagi Pemerintah (ATR/BPN).

Dari hasil Penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan bagi Pemerintah (ATR/BPN) agar dapat memperbaiki Sistem terkait dengan Kebijakan ATR/BPN dalam Pelayanan Pendaftaran tanah

Selama Pandemi Covid-19 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.

b) Bagi Notaris-PPAT.

Dari hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi Notaris-PPAT agar dalam pelaksanaan Kebijakan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama Pandemi Covid-19 dan Implikasinya terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak lebih maksimal.

c) Bagi Masyarakat.

Dari hasil Penelitian ini diharapkan mampu memberikan arahan kepada masyarakat mengenai segala hal terkait dengan Kebijakan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama Pandemi Covid-19 dan Implikasinya terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.

d) Bagi Mahasiswa.

Dari hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan dan referensi kepada mahasiswa hukum khususnya kenotariatan mengenai Kebijakan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama

Pandemi Covid-19 dan Implikasinya terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan keterkaitan antara teori-teori atau konsep yang mendukung dalam penelitian yang digunakan sebagai pedoman dalam menyusun sistematis penelitian. Kerangka konseptual menjadi pedoman peneliti untuk menjelaskan secara sistematis teori yang digunakan dalam penelitian. Maka, di dalam Penelitian ini Penulis akan menjelaskan beberapa konsep, yaitu :

1. Kebijakan.

Secara etimologi, istilah kebijakan berasal dari kata “bijak” yang berarti “selalu menggunakan akal budidaya, pandai, mahir”.³ Selanjutnya dengan memberi imbuhan ke- dan -an, maka kata kebijakan berarti “rangkaiian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasarrencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan. Pengertian di atas setidaknya memberikan dua poin penting yang perlu dipahami, yaitu: *pertama*, pengambilan keputusan mesti didasarkan kepada pertimbangan-pertimbangan logis sehingga dapat diterima oleh semua pihak yang menjadi sasaran keputusan tersebut. *Kedua*, pengambilan keputusan yang

³ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, h. 13.

pada gilirannya melahirkan satu atau lebih keputusan dapat dijadikan sebagai garis-garis besar untuk melakukan suatu pekerjaan, profesi atau kepemimpinan.

2. Pelayanan.

Menurut Hardiyansyah Pelayanan publik dapat diartikan sebagai pemberian layanan (melayani) keperluan orang atau masyarakat yang mempunyai kepentingan pada organisasi itu sesuai dengan aturan pokok dan tata cara yang ditetapkan. Pemerintah pada hakikatnya adalah pelayan bagi masyarakat. Ia tidak diadakan untuk melayani dirinya sendiri, tetapi untuk melayani masyarakat serta menciptakan kondisi yang memungkinkan setiap anggota masyarakat mengembangkan kemampuan dan kreativitasnya demi mencapai tujuan. Karena birokrasi publik berkewajiban dan bertanggung jawab untuk memberikan layanan baik dan professional.⁴

3. Pendaftaran Tanah.

Menurut A. P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lail-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu *register* atau capita atau unit yang

⁴ Hardiyansyah, *Kualitas Pelayanan Publik*, Gava Media, Yogyakarta, 2018, h. 19.

diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.⁵

4. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Menurut Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, diartikan:

“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.”⁶

5. Covid-19.

COVID-19 (*coronavirus disease 2019*) adalah penyakit yang disebabkan oleh jenis coronavirus baru yaitu Sars-CoV-2, yang dilaporkan pertama kali di Wuhan Tiongkok pada tanggal 31 Desember 2019. COVID-19 ini dapat menimbulkan gejala gangguan pernafasan akut seperti demam di atas 38°C, batuk dan sesak nafas bagi manusia. Selain itu dapat disertai dengan lemas, nyeri otot, dan diare. Pada penderita COVID-19

⁵ A.P. Parlindungan (Selanjutnya disebut A.P. Parlindungan 1), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h. 18-19.

⁶ Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, *Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.

yang berat, dapat menimbulkan pneumonia, sindroma pernafasan akut, gagal ginjal bahkan sampai kematian.

F. Kerangka Teori

Kerangka teoritis adalah identifikasi teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berfikir untuk melaksanakan suatu penelitian atau dengan kata lain untuk mendiskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan.

Dalam permasalahan yang sedang diuraikan, penulis akan menggunakan beberapa landasan teori yang berkaitan, yaitu :

1. Teori Kebijakan Publik.

Kebijakan (*policy*) adalah sebuah instrument pemerintahan, bukan saja dalam arti *Government* yang hanya menyangkut aparatur Negara, melainkan pula *governance* yang menyentuh pengelolaan sumberdaya publik. Kebijakan pada intinya merupakan keputusan-keputusan atau pilihan-pilihan tindakan yang secara langsung mengatur pengelolaan dan pendistribusian sumberdaya alam, finansial dan manusia demi kepentingan publik.⁷

Sebagian besar ahli memberi pengertian kebijakan publik dalam kaitannya dengan keputusan atau ketetapan pemerintah untuk melakukan suatu tindakan yang dianggap akan membawa dampak baik baik kehidupan warganya. Seperti kata Thomas R. Dye (1992), "*public policy*

⁷ Edi Suharto, *Kebijakan Sosial Sebagai Kebijakan Publik*, CV Alfabeta, Bandung, 2008, h.3.

is whatever governments choose to do or not to do” (kebijakan publik adalah apapun pilihan pemerintah untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu).⁸

Serta menurut William N. Dunn bahwa kebijakan publik (*public policy*) adalah pola ketergantungan yang kompleks dari pilihan-pilihan kolektif yang saling tergantung, termasuk keputusan-keputusan untuk tidak bertindak, yang dibuat oleh badan atau kantor pemerintah.⁹

Pada hakikatnya kebijakan publik di buat oleh pemerintah berupa tindakan-tindakan pemerintah. Kebijakan publik, baik untuk melakukan maupun tidak melakukan sesuatu mempunyai tujuan tertentu. Kebijakan publik ditujukan untuk kepentingan masyarakat.

Amara Raksasataya mengemukakan bahwa “kebijaksanaan publik sebagai suatu taktik dan strategi yang diarahkan untuk mencapai suatu tujuan”. Oleh karena itu suatu kebijaksanaan memuat 3 elemen yaitu:¹⁰

- a. Identifikasi dari tujuan yang ingin dicapai.
- b. Taktik atau strategi dari berbagai langkah untuk mencapai tujuan yang diinginkan.
- c. Penyediaan berbagai input untuk memungkinkan pelaksanaan secara nyata dari taktik atau strategi.

⁸ Sahya Anggara, *Kebijakan Publik*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2014, h. 35.

⁹William N. Dunn, *Public Policy Analysis; an Introductoin (Analisis Kebijakan Publik)*, Terjemahan, Hanindita Graha Widya, Yogyakarta, 2003, h. 132.

¹⁰ Hessel Nogi S. Tangkilisan, *Evaluasi Kebijakan Publik*, Balairung &Co, Yogyakarta, 2003, h. 149.

Tujuan kebijakan Publik adalah seperangkat tindakan pemerintah yang didesain untuk mencapai hasil-hasil tertentu yang diharapkan oleh publik sebagai konstituen pemerintah. Kebijakan publik sebagai pilihan tindakan yang legal dan sah karena kebijakan publik dibuat oleh lembaga yang memiliki legitimasi dalam sistem pemerintahan. Kemudian, kebijakan publik sebagai hipotesis adalah kebijakan yang dibuat berdasarkan teori, model atau hipotesis mengenai sebab dan akibat. Kebijakan senantiasa bersandar pada asumsi-asumsi mengenai perilaku.¹¹

Dengan demikian, pengertian-pengertian kebijakan publik di atas menegaskan bahwa pemerintah yang secara sah dapat berbuat sesuatu pada masyarakatnya dan pilihan pemerintah untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu tersebut diwujudkan dalam bentuk pengalokasian nilai-nilai yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat.

2. Teori Kewenangan.

Menurut kamus praktis Bahasa Indonesia yang disusun oleh A.A. Waskito, kata kewenangan memiliki arti hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Istilah kewenangan tidak dapat disamakan dengan istilah urusan karena kewenangan dapat diartikan sebagai hak dan kewajiban untuk menjalankan satu atau beberapa fungsi

¹¹ Sahya Anggara, *Op.cit*,h.36.

managemen (pengaturan, perencanaan, pengorganisasian, pengurusan dan pengawasan) atas suatu objek tertentu yang ditangani oleh pemerintahan.¹²

Menurut Ateng Syafrudin, ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan (*authoritygezag*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang, sedangkan wewenang (*competencebevoegheid*) hanya mengenai suatu "onderdeel" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Sedangkan wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.¹³

Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.¹⁴ Sedangkan pengertian wewenang menurut

¹² Agussalim Andi Gadjong, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2007 . h. 95

¹³ Ateng Syafrudin, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab", *Jurnal Pro Justisia* Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000, h.22.

¹⁴ Indroharto, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, Citra AdityaBakti, Bandung, 1994, h. 65.

H.D.Stoud adalah “*bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegheden doorpubliekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer*” bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik.¹⁵

Dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah” (*the rule and the ruled*).¹⁶

Dalam hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh Eksekutif, Legislatif dan Yudikatif adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan di samping unsur-unsur lainnya, yaitu:

¹⁵ Stout HD, *de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, 2004, h. 4.

¹⁶ Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998, h. 35-36.

- a. Hukum.
- b. Kewenangan (wewenang).
- c. Keadilan.
- d. Kejujuran.
- e. Kebijakanbestarian.
- f. Kebajikan.¹⁷

Dari berbagai pengertian kewenangan sebagaimana tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kewenangan (*authority*) memiliki pengertian yang berbeda dengan wewenang (*competence*). Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang, sedangkan wewenang itu sendiri yaitu suatu spesifikasi dari kewenangan yang artinya barang siapa disini adalah subyek hukum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka subyek hukum berwenang untuk melakukan sesuatu tersebut dalam kewenangan karena perintah undang-undang.

Indroharto, mengemukakan tiga macam kewenangan yang bersumber dari peraturan undang-undang. Kewenangan itu meliputi :¹⁸

¹⁷ Rusadi Kantaprawira, "*Hukum dan Kekuasaan*", Makalah, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1998, h. 37-38.

¹⁸ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, h. 104.

a. Kewenangan Atribusi.

Indroharto berpendapat bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu atau diciptakan suatu wewenang baru.

b. Kewenangan delegasi.

Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha Negara lainnya, jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.

c. Kewenangan Mandat.

Pada mandat tidak dibicarakan penyerahan-penyerahan wewenang, tidak pula pelimpahan wewenang, dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apapun (setidaknya dalam arti yuridis formal), yang ada hanyalah hubungan internal.

3. Teori Tanggung Jawab.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab

hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹⁹

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:²⁰

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan Pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati

¹⁹ Hans Kelsen (a), *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Media Indonesia, Jakarta, 2007, h. 81

²⁰ Hans Kelsen (b), *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung, 2006, h. 140.

dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “*geenbevegedheid zonder verantwoordelijkheid; thereis no authority without responsibility; la sulhota bila mas-uliyat*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).²¹

G. Metode Penelitian

Menurut Hilway, penelitian adalah metode studi yang dilakukan seseorang melalui penyelidikan yang hati-hati dan sempurna terhadap suatu masalah, sehingga memperoleh pemecahan yang tepat terhadap suatu masalah tersebut. Definisi Hilway ini memang cocok untuk penelitian hukum sosiologis atau empiris, yang hasilnya memang dipergunakan untuk memecahkan masalah hukum.²²

a. Metode Pendekatan

Dalam mengadakan penelitian sebagai bahan penulisan tesis ini, maka penulis memilih metode pendekatan normatif-empiris. Menurut Abdulkadir Muhammad yang dimaksud normatif-empiris (*applied law research*) merupakan penelitian yang menggunakan studi kasus

²¹ Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, 2011, h. 352.

²² J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2003, h. 1.

hukum normatif-empiris berupa produk perilaku hukum.²³ Penelitian hukum normatif-empiris (terapan) bermula dari ketentuan hukum positif tertulis yang diberlakukan pada peristiwa hukum *in concreto* dalam masyarakat, sehingga dalam setiap penelitiannya selalu terdapat gabungan dua kajian yaitu:²⁴

1. Tahap pertama adalah kajian mengenai hukum normatif yang berlaku.
2. Tahap kedua adalah penerapan pada peristiwa *in concreto* guna mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Penerapan tersebut dapat diwujudkan melalui perbuatan nyata dan dokumen hukum. Hasil penerapan akan menciptakan pemahaman realisasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan hukum normatif yang dikaji telah dijalankan secara patut atau tidak.

Penggunaan kedua tahapan tersebut membutuhkan data primer dan data sekunder.

b. Metode Pengumpulan Data.

Metode pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder.

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum Cet-1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h. 52.

²⁴ *Ibid.*

- a. Data primer adalah semua keterangan yang diperoleh secara langsung dari sumbernya dan dicatat melalui hasil wawancara dan observasi (pengamatan) yang mana penulis melakukan *interview* atau wawancara dengan pejabat yang berwenang memberikan informasi dari instansi yang bersangkutan.
- b. Data sekunder yaitu data kepustakaan, penulis melakukan penelitian dengan menggunakan beberapa buku literatur, termasuk juga peraturan perundang-undangan.

c. Teknik Pengumpulan Data.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan cara :

1. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang bersangkutan yang dianggap menguasai permasalahan.
2. Studi pustaka dan dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan.²⁵

²⁵ M. Ali, *Penelitian Kependidikan Prosedur dan Strategi*, Sinar Pagi, Jakarta, 1985, h. 91.

d. Metode Penyajian Data.

Semua hasil penelitian yang telah terkumpul akan disusun secara sistematis, yang selanjutnya akan diolah untuk disusun dalam bentuk uraian.

Adapun penyusunan uraian tersebut ditempuh melalui dua tahap, yaitu :

a. Editing

Dalam tahap editing, kegiatan yang dilakukan adalah memeriksa secara teliti data yang telah terkumpul untuk dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya sesuai dengan kenyataan yang ada.

b. Menganalisa data

Dalam tahap ini, peneliti melakukan kegiatan pengkajian terhadap pengolahan data berupa perumusan maupun kesimpulan.

e. Metode Menganalisis Data.

Setelah semua data terkumpul, maka dilakukan analisa data dengan menggunakan metode kualitatif yaitu menguji data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas tanpa menggunakan rumus matematis maupun statistik.²⁶

²⁶ Waluyo. B, *Praktek Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, h. 7.

f. Lokasi Penelitian.

Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Demak Jl. Bhayangkara Baru No. 01 Demak.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan memiliki bagian umum, yaitu bagian awal, bagian utama dan bagian akhir. Pada bagian masing- masing dikembangkan dengan panduan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan. Berisi : latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II Kajian Pustaka. Berisi : tinjauan umum tentang umum tentang Pendaftaran Tanah, tinjauan umum tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, tinjauan umum tentang tentang Covid-19, hak milik atas tanah dalam perspektif Islam.

BAB III Hasil penelitian dan pembahasan. Berisi : tinjauan tentang BPN, pembahasan tentang hambatan dan dampak pandemi covid-19 terhadap pelayanan pendaftaran tanah di kantor BPN Kabupaten Demak, dan pembahasan tentang kebijakan atr/bpn dalam pelayanan pendaftaran tanah selama pandemi covid-19 di kantor BPN Kabupaten Demak.

BAB IV Penutup berisi simpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah setelah di bahas dan saran merupakan rekomendasi penulis dari hasil penelitian.

DAFTAR PUSTAKA



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

1. Kebijakan.

Secara etimologi, istilah kebijakan berasal dari kata “bijak” yang berarti “selalu menggunakan akal budidaya, pandai, mahir”.²⁷ Selanjutnya dengan memberi imbuhan ke- dan -an, maka kata kebijakan berarti “rangkaiian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasarrencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan. Pengertian di atas setidaknya memberikan dua poin penting yang perlu dipahami, yaitu: *pertama*, pengambilan keputusan mesti didasarkan kepada pertimbangan-pertimbangan logis sehingga dapat diterima oleh semua pihak yang menjadi sasaran keputusan tersebut. *Kedua*, pengambilan keputusan yang pada gilirannya melahirkan satu atau lebih keputusan dapat dijadikan sebagai garis-garis besar untuk melakukan suatu pekerjaan, profesi atau kepemimpinan.

Kebijakan atau *policy* berkaitan dengan perencanaan, pengambilan dan perumusan keputusan, pelaksanaan keputusan, dan evaluasi terhadap dampak dari pelaksanaan keputusan tersebut terhadap orang-orang banyak yang menjadi sasaran kebijakan (kelompok target). Kebijakan merupakan sebuah alat atau instrumen untuk mengatur penduduk dari atas kebawah.

²⁷ Departemen Pendidikan Nasional, *Loc.it.*

Kebijakan adalah cetak biru bagi tindakan yang mengarah dan mempengaruhi perilaku orang banyak yang terkena dampak keputusan tersebut. Kebijakan sengaja disusun dan dirancang untuk membuat perilaku orang banyak yang dituju (kelompok target) menjadi terpola sesuai dengan bunyi dan rumusan kebijakan tersebut.²⁸

Dalam mengambil sebuah kebijakan maka diperlukan tahap-tahap pengambilan kebijakan tersebut. Tahap-tahap pengambilan kebijakan ini merupakan prinsip-prinsip yang perlu diperhatikan dalam pengambilan kebijakan. Prinsip-prinsip dasar dari permasalahan kebijakan ini merupakan sebuah proses analisa kebijakan yang akan diterapkan. Analisa kebijakan ini pada dasarnya merupakan proses kognitif, sementara pembuatan kebijaksanaan bersifat politis.²⁹

Kebijakan atau keputusan dapat dilihat menurut bidang tertentu dimana kebijakan itu di keluarkan, anantara lain adalah:³⁰

- Kebijakan Publik : Suatu ruang dalam kehidupan yang bukan privat atau murni milik individual, tetapi milik bersama atau milik umum, dan dibutuhkannya sebuah aturan atau intervensi oleh pemerintah atau aturan sosial, atau setidaknya oleh tindakan bersama dalam mengatur dan menata kehidupan masyarakatnya. Atau kebijakan yang

²⁸ Amri Marzali, *Antropologi dan Kebijakan Publik*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, h. 20.

²⁹ William N. Dunn, *Analisa Kebijakan Publik*, Hanindita Graha Widya, Yogyakarta, 1999, h. 72.

³⁰ Wayne Parson, *Public Policy*, Prenada Media, Jakarta, 2005, h. 3.

dikeluarkan pemerintah bagi masyarakat yang memiliki kewenangan yang dapat memaksa masyarakat untuk mematuhi.

- Kebijakan Ekonomi : Kebijakan yang dikeluarkan pemerintah untuk mengatasi permasalahan ekonomi yang terjadi di tengah-tengah masyarakat.
- Kebijakan Pertahanan dan Keamanan : Kebijakan dari pemerintah untuk menjaga dan melindungi bangsa dan negara dari gangguan baik itu dari dalam negeri maupun dari luar negeri.
- Kebijakan Politik : Keputusan yang dikeluarkan untuk mengatur dan menjalankan tiap-tiap bentuk dan pembagian kekuasaan dalam masyarakat.

2. Pelayanan.

Menurut Hardiyansyah Pelayanan publik dapat diartikan sebagai pemberian layanan (melayani) keperluan orang atau masyarakat yang mempunyai kepentingan pada organisasi itu sesuai dengan aturan pokok dan tata cara yang ditetapkan. Pemerintah pada hakikatnya adalah pelayan bagi masyarakat. Ia tidak diadakan untuk melayani dirinya sendiri, tetapi untuk melayani masyarakat serta menciptakan kondisi yang memungkinkan setiap anggota masyarakat mengembangkan kemampuan dan kreativitasnya demi mencapai tujuan. Karena

birokrasi publik berkewajiban dan bertanggung jawab untuk memberikan layanan baik dan professional.³¹

Definisi dari pelayanan umum berdasarkan Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63 Tahun 2003, adalah : Segala bentuk pelayanan yang dilaksanakan oleh instansi pemerintah di pusat, di daerah, dan di lingkungan Badan Usaha Negara atau Badan Usaha Milik Daerah dalam bentuk barang dan atau jasa, baik dalam rangka upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan menurut Bab I Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009, yang dimaksud dengan pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/ atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.

Pelayanan umum atau pelayanan publik adalah pemberian jasa baik oleh pemerintah, pihak swasta atas nama pemerintah atau pihak swasta kepada masyarakat, dengan atau tanpa pembayaran guna memenuhi kebutuhan atau kepentingan masyarakat.³²

³¹ Hardiyansyah, *Loc.cit.*

³² Pandji Santosa, *Administrasi Publik: Teori dan Aplikasi Good Governnace*, Refika Asitama, Bandung, 2009, h. 57

Berdasarkan beberapa definisi di atas, pelayanan publik atau pelayanan umum dapat didefinisikan sebagai suatu bentuk jasa pelayanan, baik dalam bentuk barang publik maupun jasa publik yang pada prinsipnya menjadi tanggung jawab dan dilaksanakan oleh instansi pemerintah di pusat, di daerah, dan di lingkungan Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dalam upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Pendaftaran Tanah.

A. Pengertian Pendaftaran Tanah.

Menurut A. P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu *register* atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.³³

³³ A.P. Parlindungan (Selanjutnya disebut A.P. Parlindungan 1), *Loc.cit.*

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³⁴

Definisi Pendaftaran Tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ini merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi ; Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai tanda bukti yang kuat.³⁵

Dari definisi pendaftaran tanah diatas tersebut dapat di uraikan unsur-unsurnya, yaitu:³⁶

- 1) Adanya Serangkaian Kegiatan.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi kesatuan rangkaian yang

³⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, h. 13.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid*,h. 14.

bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangkaian memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.³⁷

2) Dilakukan oleh Pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang Pertanahan dan dalam hal ini Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam

³⁷ *Ibid.*

pelaksanaanya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.³⁸

3) Secara terus-menerus, berkesinambungan.

Menunjuk kepada kegiatan yang dilakukan sekali di mulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia haruslah selalun terpelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga masih sesuai dengan keadaan yang terakhir..

Kegiatan pendafrtan tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjaidi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah, dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan kepada kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.³⁹

4) Secara teratur.

Menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya adalah merupakan data bukti menurut hukum walaupun daya

³⁸ *Ibid.* h. 14-15.

³⁹ *Ibid.* h. 15.

pembuktiannya tidal selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah UUPA, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan sebagainya.⁴⁰

5) Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Menunjukkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, HPL, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.⁴¹

6) Pemberian surat tanda bukti hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menggunakan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam UUPA pasal 19 ayat (2) huruf c untuk hak atas tanah, hpl. tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.* h. 16.

tanggungannya yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁴²

7) Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah yang dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan HGB dan Hak Pakai.⁴³

B. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu:⁴⁴

1) *Asas Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas

⁴² *Ibid.*

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Soedikno Merokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1988, h. 99.

tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2) *Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)*

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24v Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:⁴⁵

1. Asas sederhana.

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang bverkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

⁴⁵ Urip Santoso, *Op.cit.* h. 17-18.

2. Asas aman.

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau.

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir.

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5. Asas terbuka.

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

C. Tujuan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran hak atas tanah dianggap penting, sebab untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang tanah, sehingga menimbulkan rasa aman atas tanah yang dikuasai.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan *asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka* (pasal 2 PP no. 24 Tahun 1997), sedang dalam pasal 3 PP no. 24 Tahun 1997, menerangkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan,⁴⁶ untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Recht Cadaster*. Pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.⁴⁷

Menurut undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum (Das Sollen), oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Persoalannya adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang harus diawali dengan penyertaan alas bukti hak atas tanah. Pemerintah Desa berperan untuk menyediakan data-data yang diperlukan sekaligus ikut langsung dalam proses penerbitan data fisik dan data yuridis tanah yang didaftarkan (Das Sein).

⁴⁶ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, h. 107-108.

⁴⁷ Urip Santoso, *Op.cit.* h. 20-21.

D. Obyek Pendaftaran Tanah.

Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk Bangunan tidak wajib didaftar. Objek Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah meliputi:⁴⁸

1. Hak Milik.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak milik adalah hak turuntemurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu:

- a. Hanya Warga Negara Indonesia.
- b. Bank Pemerintah atau Badan Keagamaan dan Badan Sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).

2. Hak Guna Usaha.

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun

⁴⁸ *Ibid*, h. 25-30.

guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan- bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.

4. Hak Pakai.

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan

pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah.
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- f. badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.
- g. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional.

Dalam Hak Pakai untuk jangka waktu ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada pula yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan.

5. Hak Pengelolaan.

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah

hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Menurut Pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan, adalah:

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah.
- b. Badan Usaha Milik Negara.
- c. Badan Usaha Milik Daerah.
- d. PT Persero.
- e. Badan Otorita.
- f. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

6. Tanah Wakaf.

Menurut Pasal 49 ayat (3) UUPA, Tanah wakaf adalah perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, kepemilikan satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

8. Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak

atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

9. Tanah Negara.

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.

4. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

A. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.⁴⁹

Menurut Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,⁵⁰ yaitu kegiatan pendaftaran tanah serentak yang pertama kali

⁴⁹ <https://www.ponjong.desa.id/first/artikel/157-Apa-itu-PTSL> (diakses pada 19 Maret 2022, pukul 21:18 WIB).

⁵⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*.

dilakukan meliputi semua objek pendaftaran tanah belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. PTSL adalah proses pendaftaran tanah pertama kali, yang dilakukan serentak dan meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar di suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lain yang setingkat.⁵¹

Menurut Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, diartikan:

“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.”⁵²

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang populer dengan istilah sertipikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertipikat dapat menjadikan sertipikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya.

⁵¹ Achmad Sulchan, Anis Ayu Rahmawati, *Kebijakan Pemerintah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, SINT Publishing, Kendal, 2019, h. 12.

⁵² Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, *Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.

B. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali telah dilaksanakan oleh Pemerintah Indonesia melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dasar hukum PTSL dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016. Peraturan tersebut diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan tersebut di atas diubah kembali menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 (Permen ATR/BPN No 6/2018). Pembaruan dari aturan terhadap PTSL terjadi karena aturanaturan yang terkait dengan PTSL sebelumnya masih memerlukan penyempurnaan substansi atau materi untuk menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya.

Dasar hukum PTSL yang berlaku saat ini yaitu Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap,⁵³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.⁵⁴

C. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Penyelenggaraan PTSL dilakukan berdasarkan Pasal 4 Permen No. 6 Tahun 2018 yaitu:⁵⁵

1. PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.

⁵³ Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018, *Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.

⁵⁴ Isdiyana Kusuma Ayu, *KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN TANAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA BATU*, MIMBAR HUKUM Volume 31, Nomor 3, Oktober 2019 (Malang: Universitas Islam Malang 2019), h. 4-5.

⁵⁵ Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, *Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.

3. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam kegiatan PTSL.
4. Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:
 - a. Perencanaan.
 - b. Penetapan lokasi.
 - c. Persiapan.
 - d. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas.
 - e. Penyuluhan.
 - f. Pengumpulan data fisik dan yuridis.
 - g. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak.
 - h. Pengumuman data fisik dan yuridis serta pengesahannya.
 - i. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak.
 - j. Pembukuan hak.
 - k. Penerbitan sertifikat hak tanah.
 - l. Pendokumentasian dan penterahan hasil kegiatan.
 - m. Pelaporan.⁵⁶

⁵⁶ Achmad Sulchan, Anis Ayu Rahmawati, *Op.cit.* h. 64-65.

5. Covid-19.

A. Pengertian Covid-19.

COVID-19 (*coronavirus disease 2019*) adalah penyakit yang disebabkan oleh jenis coronavirus baru yaitu Sars-CoV-2, yang dilaporkan pertama kali di Wuhan Tiongkok pada tanggal 31 Desember 2019. COVID-19 ini dapat menimbulkan gejala gangguan pernafasan akut seperti demam di atas 38°C, batuk dan sesak nafas bagi manusia. Selain itu dapat disertai dengan lemas, nyeri otot, dan diare. Pada penderita COVID-19 yang berat, dapat menimbulkan pneumonia, sindroma pernafasan akut, gagal ginjal bahkan sampai kematian.

COVID-19 dapat menular dari manusia ke manusia melalui kontak erat dan *droplet* (percikan cairan pada saat bersin dan batuk), tidak melalui udara. Bentuk COVID-19 jika dilihat melalui mikroskop elektron (cairan saluran nafas/ swab tenggorokan) dan digambarkan kembali bentuk COVID-19 seperti virus yang memiliki mahkota.⁵⁷

Gejala umum berupa demam 38°C, batuk kering, dan sesak napas. Jika ada orang yang dalam 14 hari sebelum muncul gejala tersebut pernah melakukan perjalanan ke negara terjangkit, atau pernah merawat/kontak erat dengan penderita COVID-19, maka terhadap orang tersebut akan dilakukan pemeriksaan laboratorium lebih lanjut untuk memastikan diagnosisnya.

⁵⁷ <http://www.padk.kemkes.go.id/article/read/2020/04/23/21/hindari-lansia-dari-covid-19.html> (diakses pada 09 Juli 2022, pukul 19:00 WIB).

Virus Corona yang menyebabkan COVID-19 bisa menyerang siapa saja. Menurut data yang dirilis Gugus Tugas Percepatan Penanganan COVID-19 Republik Indonesia, jumlah kasus terkonfirmasi positif hingga 31 Oktober 2020 adalah 410.088 orang dengan jumlah kematian 13.8169 orang. Tingkat kematian (*case fatality rate*) akibat COVID-19 adalah sekitar 3,4%.

Jika dilihat dari persentase angka kematian yang di bagi menurut golongan usia, maka kelompok usia di atas 60 tahun memiliki persentase angka kematian yang lebih tinggi dibandingkan golongan usia lainnya. Sedangkan berdasarkan jenis kelamin, 58,5% penderita yang meninggal akibat COVID-19 adalah laki-laki dan 41,5% sisanya adalah perempuan.

B. Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Pelayanan Publik.

Dunia sedang dihebohkan dengan munculnya Pandemi *Corona Virus Disease (Covid-19)*, yang membawa dampak signifikan ke perubahan dunia. Mulai dari aspek ekonomi, sosial, hingga kehidupan sehari-hari, hampir tak ada yang bisa berkecuali dari kemunculan virus *Covid-19* ini, tidak terkecuali terhadap pelayanan publik sejak virus corona pertama kali muncul akhir Desember 2019 lalu.

Sejak diumumkan kasus positif virus Covid-19 di Indonesia pada 2 Maret 2020 lalu, pemerintah meningkatkan langkah-langkah dalam menangani pandemi global dari Covid-19. Sebelum itu, pemerintah juga telah meningkatkan kesiagaan banyak rumah sakit dan peralatan yang sesuai

dengan standar internasional, termasuk pada anggaran yang secara khusus dialokasikan bagi segala upaya pencegahan dan penanganan.

Sejak awal Maret 2020, berbagai kebijakan telah dikeluarkan oleh pemerintah pusat dan daerah. Mulai dari membatasi hubungan sosial (*social distancing*), menghimbau untuk bekerja di rumah (*work from home*) bagi sebagian besar Aparatur Sipil Negara (ASN), meniadakan kegiatan ibadah, dan meminta masyarakat untuk tetap di rumah serta mengurangi aktivitas ekonomi di luar rumah. Kebijakan tersebut bermaksud baik, namun dampak dari kebijakan tersebut memiliki resiko tinggi, hingga akhir Maret 2020 kebijakan pemerintah bukan hanya *social distancing* tapi dilanjutkan dengan *Physical Distancing*, dan juga pemerintah telah menetapkan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB).

Di dalam Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik sendiri, sebagai dasar dalam penyelenggara pelayanan publik dalam memberikan pelayanan tidak diatur mengenai pembatasan pelayanan publik, sebagaimana yang diterapkan oleh penyelenggara pelayanan publik saat ini.⁵⁸ Tetapi berdasarkan undang-undang ini diatur bahwa penyelenggara pelayanan publik mempunyai kewajiban untuk memenuhi komponen standar pelayanan minimal seperti persyaratan, dasar hukum, sistem mekanisme prosedur, jangka waktu penyelesaian, biaya, produk layanan, dan lain-lain sesuai dengan

⁵⁸ Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009, *Tentang Pelayanan Publik*.

dalam Pasal 21. Sehingga walaupun ada kebijakan pembatasan pelayanan publik tersebut, penyelenggara pelayanan publik tetap harus mematuhi standar pelayanan minimal dengan tetap memperhatikan hak dan kewajiban masing-masing pihak baik penyelenggara maupun masyarakat, sebagaimana diatur dalam BAB IV dari Pasal 14 sampai dengan Pasal 19. Sehingga walaupun terjadi pembatasan dalam pemberian pelayanan publik, tetapi penyelenggara masih memberikan pelayanan publik yang efektif dan prima kepada masyarakat.⁵⁹

6. Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Islam.

Tanah sebagai salah satu sumber kekayaan alam memiliki hubungan yang sangat erat dalam kelangsungan hidup manusia, dalam kehidupannya sehari-hari manusia senantiasa berhubungan dengan tanah dan hubungan tersebut tidaklah bisa dipisahkan. Bahkan dalam Alqur'an surah *Al-Mu'minun ayat 12* juga dijelaskan bahwa manusia diciptakan berasal dari saripati tanah. Sehingga tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi termasuk tanah pada hakikatnya adalah milik Allah SWT. Firman Allah SWT dalam QS. *Al-Maidah ayat 120*.

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ عَوَّهُ لِي كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

⁵⁹⁵⁹ <https://ombudsman.go.id/artikel/r/artikel--dampak-pandemi-covid-19-bagi-penyelenggaraan-pelayanan-publik> (diakses pada 09 Juli 2022, pukul 19:43 WIB)

“lillaahi mulku alssamaawaati waal-ardhi wamaa fiihinna wahuwa 'alaa kulli syay-in qadiirun.”

Artinya: *“Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”*

Ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT. Kemudian Allah sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah dalam QS. *Al-Hadid* ayat 7.

أَمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفَقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلَفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ
أَمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

“aaminuu biallaahi warasuulihi wa-anfiquu mimmaa ja'alakum mustakhlafiina fiihi faalladziina aamanuu minkum wa-anfaquu lahum ajrun kabiirun.”

Artinya : *“Berimanlah kamu kepada Allah dan rasul-Nya dannafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah Telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar.”*

Dalam hal pemilikan tanah berdasar pada konsep Islam tentang hak milik. Islam mengakui hak milik individu sekaligus hak milik sosial. Dalam pandangan ekonomi Islam, kepemilikan dibagi menjadi tiga, yaitu: kepemilikan individu, kepemilikan umum, dan kepemilikan Negara.⁶⁰

Dalam konsep Islam yang berkaitan dengan bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya atau segala isi alam semesta ini

⁶⁰ Dwi Condro Triono, *Ekonomi Islam Mazhab Hamfara*, Irtikaz, Yogyakarta , 2011, h. 317.

adalah milik Tuhan yang diamanahkan kepada manusia untuk mengelolannya. Tanah dalam konsepsi Islam termasuk dalam harta, dimana harta bukan saja milik pribadi, tetapi merupakan hak masyarakat.

Hak milik atas tanah merupakan hubungan manusia dengan tanah yang dibenarkan oleh hukum (*syara'*) sehingga tanah itu khusus baginya dan apat digunakannya untuk kepentingan apapun yang dikehendaki, bukanlah berarti hak milik bersifat absolut, melainkan terikat pada pembatasan tertentu baik berdasarkan hukum maupun undang-undang suatu negara.⁶¹

Dalam hukum Islam kita mengenal bahwa kepemilikan tanah yang sah, antara lain, adalah kepemilikan yang diperoleh dengan:

1. *al-istila'al-mubah* (pemerolehan suatu kepemilikan yang tidak dimiliki oleh siapapun dengan jalan yang sah), seperti *ihya' al-mawat* (menghidupkan tanah mati/non-produktif),
2. *'uqud* (akad jual beli yang sah dan dilandasi kerelaan dua belah pihak),
3. *khalafiyah* (pergantian status kepemilikan tanah yang sah) berupa tanah warisan atau ganti rugi.

⁶¹ Sri Susyanti Nur, *Bank Tanah*, As Publishing, Makasar, 2010, h. 57.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kebijakan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama Pandemi Covid-19 dan Implikasinya terhadap pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.

Indonesia sebagai negara yang berlandaskan hukum, dalam menanggulangi masalah pertanahan khususnya terhadap hak atas tanah sejak tahun 1960 Pemerintah menghapuskan sistem dualisme yang sudah ada sejak Pemerintah Hindia Belanda dengan mengeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria tersebut, maka terciptalah kesatuan hukum (unifikasi) di bidang hukum agraria di negara kita, sehingga segala tindakan hukum yang berkaitan dengan masalah tanah harus dilaksanakan berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tersebut.

Tentang masalah pendaftaran tanah, menurut pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria disebutkan : “ *Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*”.⁶²

⁶² Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, *Tentang Undang-undang Pokok Agraria*.

Selanjutnya menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk:⁶³

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah;
2. Menyedeiakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya, dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban lain yang membebaninya. Dengan sertipikat tanah, maka kepastian berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak, dan obyek haknya menjadi nyata. Oleh karena itu, dibandingkan dengan alat bukti tertulis

⁶³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*.

lainnya, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain.

pekerjaan pendaftaran tanah meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat-surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas, dan luas tanah yang bersangkutan.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Termasuk dalam kegiatan ini adalah pendaftaran atau pencatatan hak-hak lain, baik hak-hak atas tanah maupun hak jaminan, serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftar itu. Selain mengenai status tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek haknya yaitu siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertipikat.⁶⁴

⁶⁴ Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet. 4, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1994, h. 97.

UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 telah meletakkan dua kewajiban pokok bagi pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu :

1. Kewajiban bagi pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kewajiban tersebut meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya.
 - c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kewajiban yang menjadi beban pemerintah ini lazim disebut dengan pendaftaran tanah.

2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dimilikinya. Adapun hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 UUPA), hak guna usaha (Pasal 32 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA), dan hak pakai (Pasal 43 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah).

Kewajiban yang menjadi beban pemegang hak atas tanah ini lazim disebut dengan pendaftaran hak atas tanah.

Dengan demikian terdapat perbedaan antara pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah untuk melaksanakannya, sedangkan pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban bagi setiap pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan haknya.⁶⁵

Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diuraikan diatas dilaksanakan melalui dua cara yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

2. Pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara

⁶⁵ *Ibid*, h. 47-48.

individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan atau inisiatif dari pemilik tanah secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah secara masal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri.⁶⁶

Badan Pertanahan Nasional RI merupakan lembaga yang berada dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. adalah kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Kebijakan pertanahan nasional yang dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 didasarkan pada konsepsi bahwa semua tanah adalah tanah bangsa Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang penguasaannya ditugaskan kepada negara untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁶⁷ Hak menguasai oleh negara yang pada intinya dirumuskan dalam Pasal 22 UUPA memberikan kewenangan untuk mengatur dan menetapkan berbagai segi penguasaan tanah yang sejak semula menurut sifatnya selalu dianggap sebagai tugas pemerintah pusat.

⁶⁶ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta, 2006, h. 29.

⁶⁷ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Bab XIV, Pasal 33.

Eksistensi Badan Pertanahan Nasional RI yang memiliki tugas dan kewajiban di bidang pertanahan dipertegas dalam Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Yang menjadi tugas Badan Pertanahan Nasional terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang berbunyi:⁶⁸ Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan dan pemberian

⁶⁸ Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015, *Tentang Badan Pertanahan Nasional*.

dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;

- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan dan pertanian lapangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Kantor Pertanahan sebagai garda terdepan dari Badan Pertanahan Nasional RI, bertugas memberikan pelayanan di bidang pertanahan secara langsung kepada masyarakat, dengan mengemban tiga tugas pokok, yaitu:

1. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
2. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
3. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.⁶⁹

Berdasarkan hal yang dijabarkan diatas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat disimpulkan bahwa Kantor Pertanahan merupakan

⁶⁹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2004, h. 86.

pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional selaku lembaga pemerintah non-kementerian di kabupaten/kota yang bersangkutan, yang struktur posisinya berada dibawah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional RI.

Namun pada saat ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah sedang terkdala dalam hal pelayanan terhadap masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan adanya Pandemi Virus Covid-19 yang sering disebut dengan virus Corona, saat ini dunia tengah diguncangkan oleh mewabahnya Covid-19. Bagaimana tidak, penyakit yang disebabkan oleh coronavirus jenis terbaru ini telah memakan ribuan korban jiwa. Sebagai upaya untuk menekan penyebaran virus Corona, pemerintah menganjurkan masyarakat untuk melakukan *social distancing*.

Pandemi Covid-19 begitu mempengaruhi banyak sektor seperti kesehatan, ekonomi, perdagangan, pelayanan publik dan sebagainya. Untuk itu, pemerintah perlu mengantisipasi dampak yang ditimbulkan dari pandemi Covid-19 ini. Demi mencegah agar Covid-19 tidak semakin menyebar, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melakukan berbagai strategi atau langkah agar terhindar dari pandemi Covid-19 tersebut.

Sejalan dengan hal tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI telah menetapkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 88.1/SK- HR.01/IV/2020 tentang Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Hak

Atas Tanah dan Jangka Waktu Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian, Perpanjangan atau Pembaruan Hak Atas Tanah yang telah atau Akan Berakhir pada Masa Status Tanggap Darurat Covid-19.⁷⁰

Dalam Keputusan Menteri tersebut disebutkan bahwa kebijakan kemudahan pelayanan pertanahan yang diberikan untuk pelayanan penetapan hak atas tanah, sebagai berikut:

- a. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang telah atau akan berakhir jangka waktunya pada masa status tanggap darurat Covid-19 terhitung sejak tanggal 31 Maret 2020, diberikan perpanjangan jangka waktu berlakunya hak sampai dengan tanggal 31 Desember 2020.
- b. Pemberian perpanjangan jangka waktu berlakunya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada angka (1) diproses sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dihitungkan sejak jangka waktu berakhirnya hak pada buku tanah.
- c. Apabila sampai dengan tanggal 31 Desember 2020 pemegang hak tidak mengajukan permohonan perpanjangan hak, maka hak

⁷⁰ Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 88.1/SK-HR.01/IV/2020, *Tentang Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Hak Atas Tanah dan Jangka Waktu Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian, Perpanjangan atau Pembaruan Hak Atas Tanah yang telah atau Akan Berakhir pada Masa Status Tanggap Darurat Covid-19.*

atas tanah dinyatakan berakhir. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang jangka waktu haknya telah berakhir sebelum tanggal 31 Maret 2020 tidak diberikan kebijakan kemudahan sesuai dengan Surat Edaran ini.

- d. Pentingnya perpanjangan jangka waktu berlakunya hak atas tanah dan jangka waktu pendaftaran surat keputusan pemberian serta pembaruan hak atas tanah ini dimaksudkan agar masyarakat tidak sulit untuk mengurus di bidang pertanahan dalam keadaan seperti ini, karena seperti yang diketahui banyak sektor yang terkena dampak pandemi Covid-19 ini. Dengan diberikannya kebijakan ini, masyarakat dapat terbantu yang sedang atau masih mengurus soal perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Pentingnya perpanjangan jangka waktu berlakunya hak atas tanah dan jangka waktu pendaftaran surat keputusan pemberian serta pembaruan hak atas tanah ini dimaksudkan agar masyarakat tidak sulit untuk mengurus di bidang pertanahan dalam keadaan seperti ini, karena seperti yang diketahui banyak sektor yang terkena dampak pandemi Covid-19 ini. Dengan diberikannya kebijakan ini, masyarakat dapat terbantu yang sedang atau masih mengurus soal perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Dengan diterbitkannya Keputusan Menteri tersebut maka akan

mempengaruhi kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang merupakan bagian dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Hal ini disampaikan oleh Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah komunal, dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Agung Panji Kinasih, S.H. yang menyampaikan sebagai berikut:⁷¹

“Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 88.1/SK-HR.01/IV/2020 tentang Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Hak Atas Tanah dan Jangka Waktu Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian, Perpanjangan atau Pembaruan Hak Atas Tanah yang telah atau Akan Berakhir pada Masa Status Tanggap Darurat Covid-19 ini merupakan pendaftaran jangka waktu hak atas tanah yang mencakup Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan karena Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan-lah yang memiliki jangka waktu hak atas tanah. Atas arahan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui Keputusan Menteri tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Demak memberikan kesempatan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah melalui Surat Keterangan Keterangan Keputusan Hak Atas Tanah hingga 31 Desember 2020. Sertifikat Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan tersebut dianggap seolah-olah tidak mati.”

Dengan diterbitkannya surat keputusan tersebut sesuai dengan beberapa pendapat para ahli menyebutkan bahwa kebijakan publik dalam kaitannya dengan keputusan atau ketetapan pemerintah untuk melakukan suatu tindakan yang dianggap akan membawa dampak baik baik kehidupan warganya. Seperti kata Thomas R. Dye (1992), *“public policy is whatever governments choose to*

⁷¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Agung Panji Kinasih, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah komunal, dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Pada 29 Juli 2022.

do or not to do” (kebijakan publik adalah apapun pilihan pemerintah untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu).⁷²

Serta menurut William N. Dunn bahwa kebijakan publik (*public policy*) adalah pola ketergantungan yang kompleks dari pilihan-pilihan kolektif yang saling tergantung, termasuk keputusan-keputusan untuk tidak bertindak, yang dibuat oleh badan atau kantor pemerintah.⁷³

Pada hakikatnya kebijakan publik di buat oleh pemerintah berupa tindakan-tindakan pemerintah. Kebijakan publik, baik untuk melakukan maupun tidak melakukan sesuatu mempunyai tujuan tertentu. Kebijakan publik ditujukan untuk kepentingan masyarakat.

Untuk meminimalisir peningkatan pandemi Covid-19 dalam hal ini diteruskan melalui Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 7/SE-100.HR.01/IV/2020 tentang Kemudahan Pelayanan Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Masa Status Tanggap Darurat Covid-19,⁷⁴ tanggal 17 April 2020 yang didalamnya juga dibunyikan kemudahan penyampaian kelengkapan dokumen validasi bukti sektor pembayaran pajak atas pengalihan hak atas tanah berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan/atau Pajak Penghasilan (PPh) sebagai bentuk kebijakan

⁷² Sahya Anggara, *Loc.cit.*

⁷³ William N. Dunn, *Loc.cit.*

⁷⁴ Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 7/SE-100.HR.01/IV/2020, *Tentang Kemudahan Pelayanan Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Masa Status Tanggap Darurat Covid-19.*

kemudahan pelayanan pertanahan untuk memberikan stimulus kepada masyarakat, sehingga diperlukan petunjuk pelaksanaannya.

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Demak berupaya untuk menerapkan protokol kesehatan Covid-19 berdasarkan Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Covid-19 Sebagai Bencana Nasional yang diteruskan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI dengan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 2/SE-100.TU.03/III/2020 tentang Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran Covid-19 di Lingkungan Kementerian ATR/BPN,⁷⁵ dengan menerapkan kebijakan dan beberapa tata cara pelayanan:⁷⁶

1. Pelayanan tatap muka secara langsung ditiadakan dan diganti dengan pelayanan online.
2. Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) tetap dilaksanakan melalui <http://mitra.atrbpn.go.id>.
3. Layanan Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka Ijin Lokasi menggunakan Aplikasi OSS.

⁷⁵ Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 2/SE-100.TU.03/III/2020, *Tentang Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran Covid-19 di Lingkungan Kementerian ATR/BPN*.

⁷⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Agung Panji Kinasih, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah komunal, dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Pada 29 Juli 2022.

4. 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/loketbpndemak> dengan menyertakan Identitas Pemohon yang dilengkapi dengan Nomor HP /WA. Berkas Fisik dapat dikirim ke Kantor Pertanahan 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.
5. Permohonan yang memerlukan kegiatan Lapangan akan diatur kemudian dengan mempertimbangkan perkembangan situasi dan kondisi (situasional) yang akan dihubungi melalui SMS atau WhatsApp oleh petugas.
6. Informasi dan Tracking Berkas Permohonan bisa Akses melalui Aplikasi "SentuhTanahku" di unduh lewat Play Store atau App Store.
7. Konsultasi Layanan Pertanahan, Pengaduan Layanan, Pengaduan Sengketa dapat dilakukan melalui Akun Resmi Sosial Media Kantor Pertanahan Kabupaten Demak (Twitter, Facebook, IG dan web Portal <http://kab-demak.atrbpn.go.id>).

8. Pengaduan, Konsultasi Layanan Pertanahan juga bisa Melalui SMS dan WhatsApp Halo Kepala Kantor Nomor : 085226111494.
9. Pengambilan Produk dapat dilayani melalui petugas piket dengan membawa Bukti Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Kuasa (Apabila dikuasakan).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) tahun ini mendapatkan target pendaftaran 10 juta bidang tanah. Di tengah pandemi virus korona (Covid-19) Kementerian ATR/BPN tetap berupaya untuk menyelesaikan pendaftaran seluruh bidang tanah di Indonesia pada tahun 2025. Program prioritas nasional yaitu program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dilaksanakan sesuai protokol pencegahan dan penanganan virus Covid-19 dalam pelaksanaannya. Tahun ini akan ada penyesuaian target akibat adanya keterbatasan ruang gerak karena protokol pencegahan dan penanganan Covid-19 serta realokasi anggaran untuk penanganan Covid-19.

Penyelenggaraan PTSL dilakukan berdasarkan Pasal 4 Permen No. 6 Tahun 2018 yaitu:⁷⁷

1. PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

⁷⁷ Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, *Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.

2. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
3. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam kegiatan PTSL.
4. Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:
 - a. Perencanaan.
 - b. Penetapan lokasi.
 - c. Persiapan.
 - d. Pembentukan, pengambilan sumpah, dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas.
 - e. Penyuluhan.
 - f. Pengumpulan data fisik dan yuridis.
 - g. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak.
 - h. Pengumuman data fisik dan yuridis serta pengesahannya.
 - i. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak.
 - j. Pembukuan hak.
 - k. Penerbitan sertifikat hak tanah.
 - l. Pendokumentasian dan penterahan hasil kegiatan.
 - m. Pelaporan.

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Demak berupaya untuk mendukung program prioritas nasional yaitu program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dengan menerapkan beberapa tata cara yang dapat mencegah penyebaran virus Covid-19 namun pengaruh pandemi Covid-19 terhadap pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidaklah terlalu berdampak signifikan seperti pada proses pendaftaran tanah secara sporadik yang dimana harus ada beberapa tahapan proses yang dimana pemohon di haruskan untuk datang langsung ke Kantor BPN. Dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) masyarakat tidak perlu hadir secara langsung ke Kantor BPN cukup di wakikan oleh kepala Desa setempat guna mengajukan permohonan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).⁷⁸

Namun ada beberapa tahapan proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dimana dalam hal pada tahapan penyuluhan, dan pengambilan sumpah dan janji satuan tugas yang terdiri dari pegawai Kantor BPN yang di tunjuk dan Kepala Desa yang mendapatkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak dapat dilakukan di lingkungan Kantor BPN Kabupaten Demak karena harus menerapkan *social distancing* sebagai salah satu upaya pencegahan penyebaran virus Covid-19, dalam tahapan

⁷⁸Hasil Wawancara dengan Bapak Agung Panji Kinasih, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah komunal, dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Pada 29 Juli 2022.

penyuluhan, dan pengambilan sumpah dan janji satuan tugas yang terdiri dari pegawai Kantor BPN yang di tunjuk dan Kepala Desa yang mendapatkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di lakukan di Aula Hotel Amantis yang tempatnya tidak jauh dari Kantor BPN Kabupaten Demak.⁷⁹

Mengacu pada pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebelum adanya pandemi Covid-19 dan setelah adanya pandemi Covid-19 dalam pelaksanaannya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten demak menerapkan suatu kebijakan baru dengan tujuan untuk mencapai program prioritas nasional yaitu program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan membantu pemerintah dalam hal pencegahan penyebaran virus corona di masyarakat, hal tersebut sesuai dengan pendapat Amara Raksasataya dalam teorinya menerangkan bahwa “kebijaksanaan publik sebagai suatu taktik dan strategi yang diarahkan untuk mencapai suatu tujuan”.⁸⁰ Kebijakan tersebut adalah dalam tahapan penyuluhan, dan pengambilan sumpah dan janji satuan tugas yang terdiri dari pegawai Kantor BPN yang di tunjuk dan Kepala Desa yang mendapatkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di lakukan di Aula Hotel Amantis yang tempatnya cukup luas untuk menampung

⁷⁹Hasil Wawancara dengan Bapak Agung Panji Kinasih, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah komunal, dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Pada 29 Juli 2022.

⁸⁰ Hessel Nogi S. Tangkilisan, *Loc.cit.*

orang banyak dengan menerapkan protokol kesehatan sesuai anjuran dari pemerintah, karena tidak dapat dilakukan di lingkungan Kantor BPN Kabupaten Demak yang tempatnya di rasa kurang cukup untuk menampung orang banyak.

2. Hambatan atas Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Pelayanan Pendaftaran Tanah dan Implikasinya Terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dan Solusinya.

Menyadari tuntutan pelayanan kepada masyarakat, mengahruskan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan pendaftaran tanah termasuk hak milik berdasarkan peraturan pelaksanaan yang ada mengenai kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah di Indonesia meliputi kepastian objek, kepastian hak, dan kepastian subjek.

Namun pada saat ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah sedang terkdala dalam hal pelayanan terhadap masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan adanya Pandemi Virus Covid-19 yang sering disebut dengan virus Corona, saat ini dunia tengah diguncangkan oleh mewabahnya Covid-19. Bagaimana tidak, penyakit yang disebabkan oleh coronavirus jenis terbaru ini telah memakan ribuan korban jiwa. Sebagai upaya untuk menekan penyebaran virus Corona, pemerintah menganjurkan masyarakat untuk melakukan *social distancing*.

Demikian juga Kantor Pertanahan Kabupaten Demak memiliki beberapa hambatan yang terjadi pada saat pandemi Covid-19 yang disampaikan oleh Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah komunal, dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Agung Panji Kinasih, S.H. Sebagai hasil dari wawancara yang di lakukan oleh Penulis kepada Narasumber adalah sebagai berikut:⁸¹

1. Minimnya tingkat kesadaran masyarakat sehingga masyarakat memaksakan kehendaknya untuk tetap melakukan layanan tatap muka.
2. Masyarakat sudah memiliki streatip bahwa layanan online itu rumit dan sulit.
3. Kemudian masyarakat juga masih sulit untuk diatur dan tidak mau menerapkan social distancing yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Demak berupaya untuk menerapkan protokol kesehatan Covid-19 berdasarkan Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Covid-19 Sebagai Bencana Nasional⁸² yang diteruskan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI dengan Surat Edaran Menteri

⁸¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Agung Panji Kinasih, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah komunal, dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Pada 29 Juli 2022.

⁸² Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020, *Tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Covid-19 Sebagai Bencana Nasional*.

Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 2/SE-100.TU.03/III/2020 tentang Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran Covid-19 di Lingkungan Kementerian ATR/BPN,⁸³ sebagai bentuk salah satu bentuk kewenangan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Dalam hal ini Menurut kamus praktis Bahasa Indonesia yang disusun oleh A.A. Waskito, kata kewenangan memiliki arti hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Istilah kewenangan tidak dapat disamakan dengan istilah urusan karena kewenangan dapat diartikan sebagai hak dan kewajiban untuk menjalankan satu atau beberapa fungsi manajemen (pengaturan, perencanaan, pengorganisasian, pengurusan dan pengawasan) atas suatu objek tertentu yang ditangani oleh pemerintahan.⁸⁴

Pandemi Covid-19 membatasi ruang gerak publik tidak menyurutkan semangat Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam menjalankan tugasnya yang bergerak di bidang pertanahan. Meskipun terjadi pandemi Covid-19 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tetap berkomitmen untuk menyelesaikan pendaftaran seluruh bidang tanah di Indonesia pada tahun 2025 dan di tahun ini akan ada penyesuaian target akibat adanya keterbatasan ruang gerak karena protokol pencegahan dan penanganan Covid-19 serta realokasi anggaran untuk penanganan Covid-19.

⁸³ Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 2/SE-100.TU.03/III/2020, *Tentang Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran Covid-19 di Lingkungan Kementerian ATR/BPN*.

⁸⁴ Agussalim Andi Gadjong, *Loc.cit*.

Adanya pandemi Covid-19 juga secara tidak langsung memaksakan masyarakat ataupun pemerintah untuk terus meningkatkan pelayanan menjadi lebih modern dan lebih terjangkau. Pelayanan di bidang pertanahan ini akan semakin mudah untuk dilakukan yang mana hampir seluruh pelayanan publiknya berbasis digital atau elektronik mengingat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI juga telah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Secara Elektronik agar tercapai sistem pelayanan pertanahan di Indonesia berbasis digital atau elektronik yang diharapkan dapat memudahkan pelayanan publik kepada masyarakat di bidang pertanahan guna menjamin kepastian hukum.⁸⁵

Bagaimana Kantor Pertanahan Kabupaten Demak menjamin keamanan data yang ada pada inovasi yang berbasis digital tersebut? Dari hasil wawancara dengan Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah komunal, dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Agung Panji Kinasih, S.H. dijelaskan sebagai berikut:⁸⁶

“Pelayanan digital di bidang pertanahan ini pasti dan wajib untuk dilakukan. Perubahan adalah hal yang pasti. Pemerintah juga sudah menggiring ke arah digital atau elektronik. Mengenai keamanan data

⁸⁵ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 19 Tahun 2020, *Tentang Layanan Informasi Secara Elektronik*.

⁸⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Agung Panji Kinasih, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah komunal, dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Pada 29 Juli 2022.

tersebut, data elektronik memiliki server pusat yang menjadi tanggung jawab pusat yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI yang berpusat di Jakarta. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak tidak memiliki tanggung jawab atas kelalaian data elektronik dan memberikan tanggung jawab sepenuhnya kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI memiliki visi untuk melayani dengan pelayanan digital karena memiliki dampak positif yaitu pelayanannya menjadi lebih mudah dan menjadi jawaban atas hambatan kurangnya SDM.”

Pernyataan diatas merupakan salah satu bentuk dari tanggung jawab dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Sesuai teori yang di kemukakan oleh Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁸⁷

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan Pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “*geenbevegdedheid zonder verantwoordelijkheid; thereis no authority without responsibility; la sulthota bila mas-uliyat*” (tidak ada kewenangan tanpa

⁸⁷ Hans Kelsen (a), *Loc.cit.*

pertanggungjawaban).⁸⁸

Pandemi Covid-19 membuat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI menemukan ritme pelayanan publik kepada masyarakat yang semakin modern dan juga membantu negara Indonesia agar tidak kekurangan sumber daya manusia dan juga semakin mendorong negara Indonesia untuk mencapai *good governance*.

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Demak berupaya untuk mendukung program prioritas nasional yaitu program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dengan menerapkan beberapa kebijakan yang dapat mencegah penyebara virus Covid-19 namun pengaruh pandemi Covid-19 terhadap pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidaklah terlalu berdampak signifikan seperti pada proses pendaftaran tanah secara sporadik yang dimana harus ada beberapa tahapan proses yang dimana pemohon di haruskan untuk datang langsung ke Kantor BPN. Dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) masyarakat tidak perlu hadir secara langsung ke Kantor BPN cukup di wakilkkan oleh kepala Desa setempat guna mengajukan permohonan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Dengan adanya kebijakan Kantor Badan Pertanahan Nasional tersebut

⁸⁸ Busyra Azheri, *Loc.cit.*

bertujuan untuk mencapai program prioritas nasional yaitu program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan membantu pemerintah dalam hal pencegahan penyebaran virus corona di masyarakat, hal tersebut sesuai dengan pendapat Amara Raksataya dalam teorinya menerangkan bahwa “kebijaksanaan publik sebagai suatu taktik dan strategi yang diarahkan untuk mencapai suatu tujuan”⁸⁹



⁸⁹ Hessel Nogi S. Tangkilisan, *Loc.cit.*

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan kajian pada Bab III tersebut di atas, maka sejalan dengan masalah yang telah dirumuskan, maka dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI adalah kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Namun pada saat ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah sedang terkendala dalam hal pelayanan terhadap masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan adanya Pandemi Virus Covid-19 yang sering disebut dengan virus Corona, saat ini dunia tengah diguncangkan oleh mewabahnya Covid-19. Bagaimana tidak, penyakit yang disebabkan oleh coronavirus jenis terbaru ini telah memakan ribuan korban jiwa. Sebagai upaya untuk menekan penyebaran virus Corona, pemerintah menganjurkan masyarakat untuk melakukan *social distancing* Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengeluarkan Kebijakan berupa 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).

2. Dalam melaksanakan pelayanan pendaftaran tanah selama pandemi Covid-19 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak mendapatkan beberapa hambatan atas dampak dari pandemi Covid-19 sebagai berikut:
 - a. Minimnya tingkat kesadaran masyarakat sehingga masyarakat memaksakan kehendaknya untuk tetap melakukan layanan tatap muka.
 - b. Masyarakat sudah memiliki strotip bahwa layanan online itu rumit dan sulit.
 - c. Kemudian masyarakat juga masih sulit untuk diatur dan tidak mau menerapkan social distancing yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

Adanya pandemi Covid-19 juga secara tidak langsung memaksakan masyarakat ataupun pemerintah untuk terus meningkatkan pelayanan menjadi lebih modern dan lebih terjangkau. Pelayanan di bidang pertanahan ini akan semakin mudah untuk dilakukan yang mana hampir seluruh pelayanan publiknya berbasis digital atau elektronik mengingat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI juga telah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Secara Elektronik agar tercapai sistem pelayanan pertanahan di Indonesia berbasis digital atau elektronik yang diharapkan dapat memudahkan pelayanan publik kepada masyarakat di

bidang pertanahan guna menjamin kepastian hukum. Dan pelayanan berbasis elektronik secara tidak langsung menjadi solusi pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Badan pertanahan Nasional Kabupaten Demak selama pandemi Covid-19.

B. Saran

1. Dalam masa pandemi Covid-19 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dalam melakukan pelayanan pendaftaran tanah harus menerapkan *social distancing* sebagai salah satu upaya penyebaran Covid-19.
2. Masyarakat harus meningkatkan kesadarannya akan bahaya virus Covid-19 sehingga mudah untuk diatur dalam penerapan upaya pencegahan penyebaran virus corona khususnya di lingkungan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.
3. Masyarakat harus bisa berfikir lebih maju bahwa pelayanan berbasis elektronik itu mudah dan tidak rumit, sehingga Badan Pertanahan Nasional RI menemukan ritme pelayanan publik kepada masyarakat yang semakin modern dan juga membantu negara Indonesia agar tidak kekurangan sumber daya manusia dan juga semakin mendorong negara Indonesia untuk mencapai *good governance*.

DAFTAR PUSTAKA

AL-QUR'AN

QS. Al-Maidah.

QS. Al-Hadid.

A. BUKU

A.P. Parlindungan (Selanjutnya disebut A.P. Parlindungan 1), 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.

Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum Cet-1*, Bandung : Citra Aditya Bakti.

Achmad Sulchan, Anis Ayu Rahmawati, 2019, *Kebijakan Pemerintah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Kendal : SINT Publishing.

Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Jakarta : Cipta Jaya.

Agussalim Andi Gadjong, 2007, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik Hukum*, Bogor : Ghalia Indonesia.

Amri Marzali, 2012, *Antropologi dan Kebijakan Publik*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group

Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Jakarta : Raja Grafindo Perss.

Departemen Pendidikan Nasional, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka.

- Dwi Condro Triono, 2011, *Ekonomi Islam Mazhab Hamfara*, Yogyakarta : Irtikaz.
- Edi Suharto, 2008, *Kebijakan Sosial Sebagai Kebijakan Publik*, Bandung : CV Alfabeta.
- Effendi Perangin-angin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet. 4, Jakarta : RajaGrafindo Persada.
- Hans Kelsen, 2006, *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni*, Bandung : Nuansa & Nusa Media.
- _____, 2007, *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta : Media Indonesia.
- Hardiyansyah, 2018, *Kualitas Pelayanan Publik*, Yogyakarta : Gava Media.
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.
- Hessel Nogi S. Tangkilisan, 2003, *Evaluasi Kebijakan Publik*, Yogyakarta : Balairung &Co.
- Indroharto, 1994, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, dalam Paulus EfendieLotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, Bandung : Citra AdityaBakti.

- J. Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta : PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- M. Ali, 1985, *Penelitian Kependidikan Prosedur dan Strategi*, Jakarta : Sinar Pagi.
- Miriam Budiardjo, 1998, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Pandji Santosa, 2009, *Administrasi Publik: Teori dan Aplikasi Good Governance*, Bandung : Refika Asitama.
- Ridwan HR, 2008, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : RajaGrafindo Persada.
- Sahya Anggara, 20014, *Kebijakan Publik*, Bandung : CV Pustaka Setia.
- Soedikno Merokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta : Karunika.
- Sri Susyanti Nur, 2010, *Bank Tanah*, Makasar : As Publishing.
- Stout HD, 2004, *de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Bandung : Alumni, Bandung.
- Ter Haar Bzn, 1971, *Asas-asas dan susunan hukum adat, terjemahan K. Ng. Soebekti Poesponoto*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Waluyo. B, 1991, *Praktek Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Wayne Parson, 2005, *Public Policy*, Jakarta : Prenada Media.

Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan*

Hukum Progresif, Yogyakarta : Thafa Media.

William N. Dunn, 1999, *Analisa Kebijakan Publik*, Yogyakarta : Hanindita

Graha Widya.

_____, 2003, *Public Policy Analysis; an Introductoin (Analisis*

Kebijakan Publik), Terjemahan, Yogyakarta : Hanindita Graha Widya.

B. Peraturan Perundang-undangan.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Bab XIV, Pasal 33.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, *Tentang Undang-undang Pokok Agraria.*

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009, *Tentang Pelayanan Publik.*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah.*

Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015, *Tentang Badan Pertanahan Nasional.*

Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020, *Tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Covid-19 Sebagai Bencana Nasional.*

Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018, *Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.*

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, *Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.*

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 19 Tahun 2020, *Tentang Layanan Informasi Secara Elektronik.*

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 88.1/SK- HR.01/IV/2020, *Tentang Perpanjangan Jangka Waktu*

Berlakunya Hak Atas Tanah dan Jangka Waktu Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian, Perpanjangan atau Pembaruan Hak Atas Tanah yang telah atau Akan Berakhir pada Masa Status Tanggap Darurat Covid-19.

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 2/SE-100.TU.03/III/2020, *Tentang Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran Covid-19 di Lingkungan Kementerian ATR/BPN.*

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 7/SE-100.HR.01/IV/2020, *Tentang Kemudahan Pelayanan Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Masa Status Tanggap Darurat Covid-19.*

C. Jurnal / Artikel Ilmiah.

Ateng Syafrudin, 2000, *“Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab”*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Bandung : Universitas Parahyangan.

Isdiyana Kusuma Ayu, 2019, *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Mimbar Hukum Volume 31, Nomor 3, Malang: Universitas Islam Malang.

Rusadi Kantaprawira, 1998, *“Hukum dan Kekuasaan”*, Makalah, Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia.

D. Internet.

https://id.wikipedia.org/wiki/Pandemi_COVID-19_di_Indonesia (diakses pada 4 Maret 2022, pukul 21:28 WIB).

<https://www.ponjong.desa.id/first/artikel/157-Apa-itu-PTSL> (diakses pada 19 Maret 2022, pukul 21:18 WIB).

<http://www.padk.kemkes.go.id/article/read/2020/04/23/21/hindari-lansia-dari-covid-19.html> (diakses pada 09 Juli 2022, pukul 19:00 WIB).

<https://ombudsman.go.id/artikel/r/artikel--dampak-pandemi-covid-19-bagi-penyelenggaraan-pelayanan-publik> (diakses pada 09 Juli 2022, pukul 19:43 WIB).

