

KEPASTIAN HUKUM DALAM MELAKSANAKAN PROSES PENDAFTARAN TANAH KETIKA MASA PANDEMI COVID-19 DI INDONESIA

Damianus Krismantoro

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Email: d.krismantoro@uajy.ac.id

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah wabah COVID-19 di Indonesia berdampak pada mekanisme dan prosedur pendaftaran negara tersebut. Penelitian ini termasuk penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang menggunakan dokumen tertulis sebagai data, dan sumber data yang digunakan meliputi sumber hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan tersier. Ada dua jenis bahan hukum primer: yang mengikat atau memaksa orang untuk mengikuti hukum, dan yang digunakan untuk mempelajari dan mengkritik hukum secara umum. Hasil dari penelitian ini kemudian menemukan bahwa selama masa pandemi COVID-19 sendiri tidak terdapat adanya suatu proses khusus yang baru dalam melakukan pendaftaran tanah. Selama terjadinya pandemi, proses ini tetap sama dilakukan sesuai dengan sebelum terjadinya pandemi. Adapun permasalahan dalam kepastian hukum tidak mengalami perubahan di lapangan sebagai akibat dari adanya kewajiban dalam mengikuti protokol kesehatan.

Kata Kunci: Kesehatan, Pendaftaran Tanah, Regulasi, Protokol.

Abstract

This study aims to examine whether the registration mechanism and procedure changed or not during the COVID-19 pandemic in Indonesia. The type of research used in this study is library research, namely research that uses written documents as data, and the data sources used in this study include primary legal materials, secondary legal materials and tertiary materials. Primary legal materials are legal materials that bind or make people obey the law, including legal products that are the subject of study and legal products as tools of criticism. The results of this study later found that during the COVID-19 pandemic, there was no new special process for land registration. During a pandemic, this process remains the same as before the pandemic. The problems in legal certainty have not changed in the field as a result of the obligation to follow health protocols.

Keywords: Health, Land Registration, Regulation, Protocol.

A. PENDAHULUAN

Keberadaan Surat Edaran Nomor TU.03/569-100/IV/2020 tentang Ketentuan Pelaksanaan Work from Home perlu dikaji terkait Covid-19 dengan sistem pendaftaran tanah. Kemudian, adanya niatan untuk melakukan revisi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Perkara Pertanahan, yang akan bersamaan dengan situasi wabah pandemi Covid-19 karena seperti yang kita ketahui bersama bahwa proses pendaftaran dan penyelesaian masalah pertanahan melibatkan banyak sekali pertemuan atau rapat. Pihak-pihak terkait sedang dalam proses sehingga perlu dikaji apakah ada aturan yang sudah sesuai dengan protokol kesehatan.

Pentingnya mengkaji ulang kepastian hukum pendaftaran tanah, terutama di masa pandemi Covid-19, perlu mendapat perhatian lebih. Karena masalah pertanahan merupakan masalah yang cukup kompleks yang perlu ditangani secara terus menerus untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan (Nurwulan et al., 2020).

Menjaga tertib administrasi pertanahan merupakan salah satu tujuan utama pendaftaran tanah, seperti memberikan kejelasan hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang terdaftar (Monika, 2019). Untuk tujuan memberikan informasi yang relevan kepada pemerintah, serta dapat dengan cepat menunjukkan kepemilikan mereka atas hak-hak yang relevan. Untuk memudahkan mereka dalam melakukan perbuatan hukum yang melibatkan bidang tanah terdaftar dan satuan rumah tinggal (Permadi, 2016).

Kondisi lain, terutama mengenai pendaftaran tanah, terkadang juga muncul dari masyarakat, seperti adanya kondisi yang tidak menutup kemungkinan keberadaan tanah pedesaan oleh penduduk perkotaan, bahkan cenderung meninggalkannya, termasuk dalam pengelolaan dan administrasi pertanahan (Huda & Wibowo, 2013). Sebagian besar kondisi kepemilikan tanah pedesaan oleh masyarakat perkotaan hanya berfungsi sebagai komoditas untuk keuntungan dalam bentuk investasi, menjaga harga tanah cenderung meningkat di masa depan. Masalah lain yang muncul terkait dengan masalah sertifikat tanah adalah tidak semua sertifikat tanah yang diterbitkan oleh desa telah dikonversi menjadi tanah yang memiliki kepercayaan atas haknya (Syahza & Suarman, 2013).

Diperparah dengan minimnya pengetahuan tentang aturan hukum tentang pertanahan, implementasi kebijakan di bidang pertanahan dirasakan semakin berkurang intensitasnya secara positif dan tidak lagi dapat dilihat sebagai bagian dari perjuangan membangun kemakmuran bagi mereka yang dapat menjamin kepastian hukum, sebagaimana dicita-citakan, tetapi lebih dilihat sebagai kegiatan rutin, kebingungan atas tanah terkait kebijakan yang pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum di masyarakat (Akhmaddhian & Dialog, 2019). Dalam hal penanganan masalah pertanahan, termasuk menciptakan kepastian hukum atas kepemilikan tanah masyarakat dalam bentuk kepemilikan hak atas tanah, ada dua kepentingan yang harus disejajarkan, yaitu kepentingan individu yang seringkali melibatkan masyarakat di satu pihak dan kepentingan pihak lain harus diperhatikan (Kurniati & Fakhriah, 2017).

Permasalahan yang ada terkait dengan jaminan kepastian hukum proses pendaftaran tanah pada masa pandemi Covid-19 terkait pegawai kantor pertanahan WFH dengan mengkaji apakah mekanisme dan prosedur pendaftaran berubah atau tidak selama masa pandemi Covid-19 sehingga penulis akan mengulasnya melalui artikel yang berjudul "Kepastian Hukum Proses Pendaftaran Tanah Di Masa Pandemi Covid-19".

B. KAJIAN LITERATUR

1. Pendaftaran Tanah

Dalam bidang sistem pendaftaran tanah, penggunaan terminologi sangat tidak jelas di seluruh dunia. Hampir setiap negara memiliki sistem pendaftaran tanahnya sendiri, yang disesuaikan dengan kebutuhannya sendiri dan telah berkembang sepanjang sejarahnya sendiri. Banyak dari sistem ini dikembangkan secara independen, atau hanya dengan pengaruh langsung yang terbatas dari sistem di negara lain (Amir, 2019). Jadi, dalam banyak kasus, suatu negara memperkenalkan istilahnya sendiri untuk bagian tertentu dari sistem, dan dalam kasus lain, istilah serupa digunakan untuk bagian atau solusi yang dapat dibedakan dengan jelas (Syahrin, 2018).

Pendaftaran tanah dapat digambarkan sebagai "proses pencatatan kepentingan (kepemilikan dan/atau penggunaan) yang diakui secara hukum atas tanah". Istilah 'pendaftaran' mengacu pada proses aktif, di mana hasilnya harus disebut 'daftar' dan organisasi yang melakukan ini 'pendaftaran'. Pendaftaran tanah biasanya mengacu pada pendaftaran yang sebagian besar sah, di mana seseorang dapat melihat siapa (yang seharusnya) memiliki

beberapa properti nyata (Sudiyono & Elisa, 2018). Biasanya berisi semua dokumen hukum yang relevan mengenai real properti. Istilah ini kurang lebih digunakan secara eksklusif di dunia Anglo-Saxon, meskipun Grundbuch Eropa Tengah mengacu pada konsep yang hampir sama. Dalam beberapa kasus, pendaftaran tanah secara eksklusif digunakan untuk 'pendaftaran hak milik' (Lestari et al., 2019).

C. METODE

Tugas seorang peneliti hukum adalah mengungkap dasar-dasar hukum, seperti rule of law, asas-asas hukum, dan doktrin-doktrin hukum, sehingga dapat diterapkan pada kasus-kasus tertentu. Penelitian ini termasuk penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang menggunakan dokumen tertulis sebagai data, dan sumber data yang digunakan meliputi sumber hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan tersier. Ada dua jenis bahan hukum primer: yang mengikat atau memaksa orang untuk mengikuti hukum, dan yang digunakan untuk mempelajari dan mengkritik hukum secara umum. Penjelasan sumber hukum primer berupa teori ahli dapat ditemukan dalam buku-buku, jurnal, dan website yang kesemuanya merupakan sumber hukum sekunder.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Ketentuan Pelaksanaan Proses Pendaftaran Tanah di Masa Pandemi Covid-19

Menurut Konstitusi Indonesia, warga negara berhak untuk memperoleh dan menikmati hak milik yang layak menurut hukum Indonesia. Mengubah pengembangan masyarakat dan prosedur rekayasa telah menggeser hubungan antara pemilik tanah dan properti mereka. Salah satu upaya pemerintah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah adalah dengan penerapan Pasal 19 UUPA yang mengamanatkan pendaftaran tanah.

Seperti yang diungkapkan dalam Harris Yonatan Parmahan Sibuea oleh Md. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, UUD 1945 pada dasarnya menyatakan bahwa negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan rakyat. UUPA menyebar ke berbagai aturan organik, seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden dan Peraturan Lembaga Teknis Bidang Pertanahan, yang dikeluarkan oleh para pimpinan instansi teknis lembaga tersebut (Nugroho, 2014).

Menganalisis kondisi Covid-19, yang bisa ditarik dari benang merah terkait pendaftaran tanah di masa pandemi Covid-19. Mengutip anggapan De La Tour di Catharina bahwa COVID-19 terjadi sebagai akibat eksploitasi manusia terhadap alam yang mengganggu keseimbangan alam. Berbagai macam aturan, termasuk sosial, kesehatan dan ekonomi, telah terkena dampak wabah ini, yang telah mempengaruhi hampir setiap negara di dunia, termasuk Indonesia. Andersen di Catharina melanjutkan, dunia saat ini sedang mengalami wabah infeksi virus corona (COVID-19).

Pada akhir 2019, epidemi global dimulai di Cina dan sejak itu menyebar ke negara-negara di seluruh dunia. Pandemi COVID-19 diduga disebabkan oleh berbagai faktor. Rakun dan jangkrik pertama kali dianggap sebagai vektor utama penularan COVID-19 oleh peneliti. Menurut hasil penyelidikan, hanya sampel yang diisolasi di kota Wuhan, China sebagai sumber utama penularan yang memberikan hasil positif untuk deteksi virus pada sampel luwak.

Ada bukti tambahan bahwa kelelawar *Rhinolophus* memiliki antibodi anti-SARS-CoV, yang menunjukkan hewan-hewan ini sebagai sumber potensial untuk replikasi virus SARS. Di tengah krisis kesehatan, wajar jika masyarakat menanyakan asal muasal penyakit pandemi ini, demikian menurut jurnal ilmiah pengobatan alami. Menghindari wabah di masa depan seperti ini dengan lebih memahami bagaimana virus hewan melintasi batas spesies dan menginfeksi manusia merupakan langkah penting menuju tujuan itu. Adaptasi pada manusia, di sisi lain, tidak akan mungkin terjadi tanpa set mutasi yang sama yang memungkinkannya terjadi pada hewan. Virus SARS-CoV-2 tidak sengaja tercemar, menurut bukti yang ada. Tidak ada bukti

bahwa manusia berperan dalam evolusi virus melalui rekayasa genetika, menurut penelitian ini. Faktanya, Greenpeace Covid-19, sebuah organisasi lingkungan internasional, telah berdampak parah pada perdagangan dan ekonomi internasional.

Upaya percepatan sertipikat tanah telah dilakukan sebagai bagian dari upaya pemerintah untuk meningkatkan pelayanan bidang pertanahan. Tujuan dari program ini adalah untuk membuat sertifikat hak atas tanah lebih terjangkau bagi masyarakat miskin dan memberikan ketenangan pikiran kepada pemilik tanah. Subsidi pendaftaran tanah dalam bentuk sertipikat masal merupakan salah satu tindakan yang dilakukan oleh pemerintah di bidang pertanahan untuk mendukung masyarakat yang kurang mampu secara ekonomi. Ini adalah kebijakan nasional yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, yang akan membantu pelaksanaan reformasi tanah dan membantu menyelesaikan perselisihan dengan biaya keseluruhan yang rendah juga.

Organisasi dan sumber daya manusianya juga diuntungkan. Dengan diberlakukannya sistem pendaftaran tanah ini, pemerintah bertujuan untuk mendorong pemegang hak atas tanah untuk melaksanakan kewajibannya atas tanah serta membantu penyelesaian sengketa tanah yang strategis melalui penyediaan sarana, prasarana, dan sumber daya manusia. Dalam pendaftaran tanah, tujuannya adalah untuk memastikan kepemilikan dan hak yang sah dari setiap bagian properti melalui pembuatan dokumen resmi yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan. Memiliki sertifikat tanah merupakan salah satu dari sekian banyak indikasi bahwa hukum pertanahan telah diterapkan dengan baik. Jika pemerintah memiliki arsip rutin, diharapkan dapat membantu masyarakat, terutama mereka yang berada dalam kelompok berpenghasilan rendah dan mereka yang sering menggunakan tanah. Ini akan membantu masyarakat secara keseluruhan, dan juga akan membantu mereka yang sering menggunakan lahan, terutama mereka yang berpenghasilan rendah.

Pada umumnya luas lahan berpengaruh langsung terhadap produksi, jika luas lahan bertambah maka otomatis akan meningkatkan produksi. Menurut Isnaini dkk. sengketa dan konflik tanah merupakan masalah yang kompleks dan multidimensi. Oleh karena itu, upaya pencegahan, penanganan, dan penanggulangannya harus melibatkan banyak faktor, baik secara hukum maupun non-hukum. Dalam banyak kasus, penyelesaian sengketa dan konflik properti melibatkan penyeimbangan kepentingan yang saling bertentangan namun sama pentingnya (Mulyani, 2014).

Kantor Pertanahan mengumpulkan dan mengolah data fisik dan yuridis serta menghadirkan bidang-bidang hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun yang ada dengan memberikan bukti hak, yang menjadi alat bukti yang kuat. Pendaftaran tanah adalah proses administrasi. Pendaftaran ini berfungsi untuk menjamin kepastian hukum benda, haknya, dan pemiliknya (pemilik tanah) (pemegang hak). Sumber daya agraria, seperti tanah, memainkan peran penting dalam keberadaan manusia. Oleh karena itu, kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat akan sangat meningkat jika tanah dimanfaatkan dan dikelola dengan baik.

Menurut Sumardjono, landasan filosofis tidak diserahkan kepada individu sejak awal. Dalam filsafat Indonesia, individu dan masyarakat dipandang sebagai satu dan sama (dualitas) dalam konsep hubungan manusia dengan tanah (Marbun, 2014). Artinya kebutuhan seseorang akan tanah terpenuhi dalam kerangka kebutuhan masyarakat, bukan hanya milik sendiri, sehingga ada tempat untuk terus memberikan dan menghormati hak individu dan masyarakat secara bersama-sama. Meskipun kebutuhan manusia akan tanah tidak dapat disangkal, namun kepemilikan harta tidak menghilangkan kewajiban untuk mempertimbangkan kepentingan dan kebutuhan orang lain yang menempati tanah tersebut, khususnya manusia lainnya.

Memperoleh hak milik atas suatu barang sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kepastian hukum seputar hak atas tanah dapat dicapai di seluruh Negara Kesatuan Republik Indonesia melalui pendaftaran tanah yang tertib dan menyeluruh. Menurut Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, sebagai salah satu bentuk penegakan hukum,

negara wajib mengatur bumi dan air serta kekayaan alam yang ada di dalamnya agar dapat dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Reforma agraria wajib diikuti oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa negara memegang kendali dan wewenang penuh atas peruntukan sumber daya tanah dan air.

Proses pendaftaran tanah digunakan untuk melaksanakan yurisdiksi peraturan dan administratif ini. Kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah merupakan tujuan dari pendaftaran tanah. Pengelolaan hak atas tanah diharapkan dapat mengurangi konflik pertanahan. Konflik lahan merupakan masalah yang terus-menerus, dan merupakan masalah aktual dari waktu ke waktu. Berbagai konflik pertanahan muncul karena berbagai faktor seperti persebaran penggunaan sumber daya agraria yang tidak merata, pemekaran oleh sekelompok orang tertentu, dan kepadatan penduduk. Kesimpulannya, konflik tanah erat kaitannya dengan pendaftaran tanah yang cepat dan adil (Koritelu, 2018).

Pemilik tanah harus memperhatikan kepentingan orang lain dan menghindari merugikan mereka saat menggunakan tanah. Bahwa hak atas tanah tidak bersifat mutlak, dan bahwa pemilik/pemegang dapat mengelola dan mengolah nilai ekonomis dari harta benda tersebut untuk memperoleh manfaat darinya, merupakan nilai sosial. Namun dalam perkembangannya, tanah telah menjadi komoditas yang berharga. Mengingat sebagai organisasi otoritas tertinggi di wilayah yurisdiksinya, negara Indonesia wajib mengelola alokasi, penggunaan, dan pemeliharaan sumber daya untuk menjamin kesejahteraan dan kemakmuran warganya. Indonesia, di mana pertanian merupakan sumber pendapatan utama bagi sebagian besar penduduk, memiliki ketergantungan yang luar biasa pada tanah sebagai kebutuhan utama bangsa. Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menuntut agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dimiliki oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Hukum hukum yang berlaku memberikan cetak biru Indonesia untuk sistem pendaftaran tanah negara. Bersama Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Untuk membuktikan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia positif, perlu melihat dokumen resmi kepemilikan tanah, seperti sertifikat hak, untuk menunjukkan bahwa sistem tanah milik negara itu unik atau khusus, dengan semua pengaturan dan hubungan yang diatur dalam aturan hukum menjadi model publisitas positif yang dominan.

Jelas-jelas diperbolehkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) untuk memiliki hubungan afiliasi yang bersifat mencemarkan nama baik Indonesia. Data yang diberikan oleh negara tidak dijamin akurat. Masih ada upaya untuk menunjukkan kepemilikan, meski sudah terdaftar. Data yang sebenarnya sesuai dengan publikasi peta tanah dan pendaftarannya dalam buku harus tersedia. Harus dipahami dalam operasi hukum sehari-hari maupun dalam litigasi pengadilan bahwa data yang terdapat dalam catatan dan peta pendaftaran tanah tidak dapat dibuktikan. Selain itu, sertifikat kepemilikan juga memuat semua informasi yang ditemukan dalam buku dan peta pendaftaran tanah. Integritas data dipastikan dalam sistem yang bias ke arah positif. Untuk pertama kalinya, semua pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia akan diselesaikan secara serentak.

Pendaftaran tanah pada dasarnya merupakan proyek sertifikasi tanah bagi masyarakat, yang sebagian juga mendapat dukungan keuangan atau tunjangan pemerintah melalui APBN yang ditanggung oleh BPN. Sertifikat tanah melalui pendaftaran tanah memberikan banyak keuntungan dibandingkan sertifikasi sendiri. Masyarakat yang mengajukan sertifikat tanah mendapatkan subsidi dari pemerintah untuk memastikan biaya dan kecepatan proses penerbitan sertifikat terpenuhi sesuai dengan waktu yang ditentukan.

Peran aktif pendaftaran tanah yang sah bertujuan untuk melanggengkan hak-hak masa depan seseorang. Jadi, begitu tanah itu didaftarkan atas namanya, maka sahnya hukum jaminan nama dalam sertifikat itu tidak berlaku lagi. Komentar Simpson tentang pendaftaran bagian

tanah tersebut bukan semata-mata untuk mewujudkan perlindungan kepemilikan tanah ke arah kepastian hukum. Bahkan pemilik tanah akan mendapatkan kesempurnaan haknya, karena hal-hal dari rasa aman dalam memiliki hak atas tanah (keamanan), lebih memahami apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran (simplicity), jaminan keakuratan sistem yang diterapkan (accuracy), mudah untuk melaksanakan, dengan biaya yang terjangkau bagi semua yang ingin mendaftarkan tanah, dan kekuatan untuk menjangkau masa depan dapat diwujudkan terutama dengan harga tanah di masa depan (Nurahmani & Rismansyah, 2020). Catatan pendaftaran tanah yang berkelanjutan akan disimpan di kantor pertanahan.

Buku tanah berisi informasi tentang fisik tanah yang akan dipelihara. Oleh karena itu, setiap kegiatan tanah yang bermanfaat bagi pemiliknya dijamin oleh undang-undang dengan menerbitkan sertifikat hak milik (bukti hak). Terlepas dari berpindah atau tidaknya hak, akan didokumentasikan dalam buku tanah dan sejarah akan tetap terjaga sehingga kepentingan tanah selalu didahulukan dari pemegang hak. Yang dipertaruhkan di sini bukan hanya hak apa yang dapat digadaikan atau dialihkan, tetapi juga kenyataan bahwa kepastian hukum telah tercapai. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA (UU No. 5 Tahun 1960), pendaftaran tanah objektif meningkatkan posisinya untuk memberikan jaminan hukum dan teknis terbaik dalam hal kejelasan batas-batas fisik. Sejumlah faktor mendominasi kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, yang hanya meliputi pengukuran dan pencatatan tanah, pemberian bukti hak yang sah sebagai alat bukti yang kuat, dan pendaftaran serta pemindahan hak tersebut, serta menetapkan sejarah masa lalu kepemilikan tanah.

Surat Edaran Nomor TU.03/569-100/IV/2020 tentang Ketentuan Pelaksanaan Work from Home yang diterbitkan Menteri ATR/Kepala BPN pada 7 April 2020, merupakan proses yang relatif panjang. Selain itu hingga saat ini belum ada regulasi khusus mengenai pelaksanaan proses pendaftaran tanah yang dikaitkan dengan protokol kesehatan dari pemerintah. Khususnya mengenai proses pengukuran tanah hingga kepatuhan untuk menghindari Covid-19 agar tidak ekuivalen di lapangan (di luar kantor pertanahan).

2. Kepastian Hukum Dalam Pelaksanaan Proses Pendaftaran Tanah di Masa Pandemi Covid-19

Hak hukum pemilik tanah dan akses terhadap sumber daya alam dapat dilindungi oleh konsep negara Pancasila yang menjadi landasan perlindungan hukum. Memilih prinsip-prinsip negara berdasarkan hukum, sebagaimana tercermin dalam jiwa atau falsafah bangsa Indonesia (Pancasila Lima) dan UUD 1945 tentang tujuan negara hukum Indonesia adalah salah satu hasil dari pendekatan ini (Hariyanto, 2018). Dalam rangka mendorong terselenggaranya pembangunan berkelanjutan, proses pendaftaran tanah menjadi sangat penting, karena merupakan sarana bagi masyarakat untuk melakukan upaya aktif dalam meningkatkan taraf hidup. Dalam hal pendaftaran properti, jaminan kepastian hukum dapat menimbulkan berbagai masalah dan komplikasi. Kadaster adalah istilah teknis untuk catatan yang mencerminkan luas, nilai, dan kepemilikan (atau dasar hak lainnya) untuk sebidang tanah. Pendaftaran tanah berasal dari kata kadaster.

Dengan kata lain, Kadaster adalah catatan tanah, nilainya, dan siapa pemiliknya. Kepastian hukum, atau penerimaan kadaster, merupakan tujuan dari pendaftaran tanah. Kepastian topik dan objek hukum diberikan sehubungan dengan pendaftaran tanah. Termasuk status hak atas tanah (Deswita, 2020). Untuk membuktikan kepemilikannya, pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat keaslian. Kebalikan dari pendaftaran tanah, yang mengisi kadaster, dengan pendaftaran tanah, yang mencoba memastikan siapa yang bertanggung jawab membayar pajak atas tanah.

Hal ini dimungkinkan untuk melindungi bidang tanah yang terdaftar dari kesewenang-wenangan dengan menerapkan gagasan kepastian hukum Gustav Radbruch. Ini adalah pengakuan sewenang-wenang kepemilikan tanah oleh beberapa orang dengan niat jahat. Prof.

Dr. Sudikno Mertokusumo, di sisi lain, berpendapat bahwa tidak adanya kepastian hukum akan menimbulkan ketidakpuasan dan, akibatnya, sengketa tanah yang akan sangat merugikan pihak-pihak yang terlibat (Sibuea, 2016).

Kepastian hukum memiliki beberapa keuntungan, salah satunya meningkatkan perekonomian. Untuk mendapatkan kredit perbankan, melindungi lingkungan, meningkatkan penerimaan negara, dan melindungi kepentingan warga negara, terutama yang rentan secara ekonomi, sertifikat hak atas tanah dapat dijadikan jaminan. Dukungan pembangunan berupa penataan ruang. Pendaftaran tanah juga penting bagi pemerintah karena memungkinkan pemerintah dengan cepat dan mudah mengumpulkan informasi tentang luas tanah yang telah didaftarkan. Informasi ini berkaitan dengan besarnya pajak untuk setiap bidang tanah termasuk bangunan di atasnya, terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Penting untuk memahami supremasi hukum dalam hal definisi sertifikat sehingga menunjukkan hak kepemilikan properti cenderung tidak menimbulkan komplikasi, seperti konflik. Meskipun tidak dapat ditentukan lain, namun data fisik dan data hukum akta tersebut diakui kebenarannya, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (1) PP. 24 Tahun 1997. Dengan demikian, dapat diduga bahwa sertifikat sebagai produk yang dikeluarkan pemerintah mungkin tidak akurat sehingga menurunkan kepastian hukumnya. Tentang kepastian hukum, Adrian Sutedi dalam Indri mengutip Jan Michiel Otto. Diperlukan aturan hukum yang jelas dan konsisten untuk menjamin kepastian hukum; instansi pemerintah harus mematuhi aturan hukum secara konsisten, tunduk dan keberatan; masyarakat menyesuaikan perilakunya dengan aturan hukum; supremasi hukum harus diterapkan secara konsisten dan ditaati oleh hakim; putusan pengadilan dilaksanakan dengan cara tertentu; (Mujiburohman, 2018).

Penegasan penerapan asas separasi horizontal, selain yang telah diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung merupakan contoh Undang-Undang Pokok Agraria. Ini berarti bahwa hak tanggungan dapat dikenakan atas hak atas tanah, termasuk bangunan dan pekerjaan yang ada atau yang akan datang yang merupakan komponen hakiki tanah dan menjadi milik pemegang hak atas tanah. Kamelo dalam Ramadhani menjelaskan bahwa hak pakai untuk pembangunan setiap bangunan atau bisnis yang berdiri di atas Hak Milik diberikan secara tepat berdasarkan perjanjian dengan pemegang hipotek. Dibedakan dengan hak pakai atas tanah negara yang menjadi objek hak milik sendiri.

Artinya, sertifikat tanah juga memungkinkan untuk mengamankan banyak persoalan baik yang menyangkut pihak lain maupun mengenai subyek lain, hak-hak yang tercantum dalam Sertifikat Tanah (milik sendiri). Murod dalam Ramadhani, menyatakan bahwa persoalan ketidakpastian hukum mengenai sertifikat hak hukum terkait dengan subjek hak lain (pihak lain) dapat menjadi pernyataan pihak lain mengenai paket Tanah strategis yang tumpang tindih, dua kali, dan perselisihan lainnya yang mengandung aspek sosial praktis dan aspek sosial umum (Sylviani & Hakim, 2014).

Menurut asas hukum *nemo plus juris*, seseorang tidak dapat melakukan perbuatan hukum di luar haknya, dan akibat dari pelanggaran tersebut batal demi hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Irawan Soerodjo di Indri Harisiswati. Akibatnya, perbuatan hukum dianggap tidak ada, dan jika perbuatan hukum itu menimbulkan kerugian, pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak yang melakukan perbuatan hukum (Putri, 2018). Karena adanya badan *rechtsverwerking*, seseorang dapat dijadikan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang dilindungi undang-undang. Selanjutnya, serangkaian tindakan peraturan pemerintah tambahan diambil, masing-masing dengan bukti formal dan material yang lebih konkrit tentang keberangkatan. Dengan kepastian hukum yang lebih besar, pemiliknya akan dapat menuntut hak ini. Menurut Urip Santoso yang memaparkan pandangan Sudirman Saad, sertifikat tanah yang diterbitkan dengan itikad baik setelah lima tahun akan

memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang memenuhi sejumlah persyaratan lainnya (Budhayati, 2018).

Pendaftaran tanah saat ini bukan merupakan kebutuhan yang diperebutkan untuk hak atas tanah, meskipun hambatan terhadap pendapatan negara dianggap tidak berarti. Selanjutnya, kepemilikan adalah tanggung jawab bersama. Dengan demikian, verifikasi hak tidak lagi diperlukan, sehingga mengurangi tingkat perlindungan yang diberikan kepada masyarakat. Yang bisa kita lihat dalam hal ini adalah bunga yang tidak tumbuh dengan baik karena lahan yang selalu terlantar (Faridah & Afiyani, 2019). Penduduk setempat tidak menyadari perbedaan penting antara sertifikat tanah aktual dan hipotetis. Pendaftaran tanah saat ini bukan merupakan kebutuhan yang diperebutkan untuk hak atas tanah, meskipun hambatan terhadap pendapatan negara dianggap tidak berarti. Selanjutnya, kepemilikan adalah tanggung jawab bersama. Dengan demikian, verifikasi hak tidak lagi diperlukan, sehingga mengurangi tingkat perlindungan yang diberikan kepada masyarakat. Bunga tidak mekar sebagaimana mestinya karena tanah selalu terbengkalai. Penduduk setempat tidak menyadari perbedaan penting antara sertifikat tanah aktual dan hipotetis.

Lemahnya kepastian hukum atas kepemilikan tanah, hal ini terlihat dari beberapa tahun terakhir banyak terjadi proses perampasan tanah, termasuk tanah ulayat yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat untuk berbagai keperluan tanpa perlindungan yang memadai. Pendudukan dan pengambilalihan hak atas tanah yang sudah memiliki status kepemilikan tanah tertentu terjadi baik di daerah perkotaan maupun pedesaan. Kondisi lahan selanjutnya mengakibatkan berbagai gangguan sosial dan politik. Tata cara pendaftaran tanah merupakan bagian dari sistem pendaftaran tanah. Sesuai dengan undang-undang, ada dua cara pendaftaran tanah, khususnya di bidang pertanahan. Pendaftaran akta, atau pendaftaran tanah dengan sistem negatif atau pendaftaran tanah negatif, adalah model pertama. Ini diikuti dengan pendaftaran hak, yang juga secara luas disebut sebagai "pendaftaran hak", "pendaftaran dengan sistem positif", atau "sistem Torres", yang merupakan langkah kedua. Perbedaan dan persamaan ada di antara sistem pendaftaran tanah, serta kelebihan dan kekurangannya. Dokumentasi formal yang diperlukan untuk memverifikasi kepemilikan hak atas tanah sering kali ditemukan variasi. "Akta-akta" kepemilikan yang negatif dalam sistem pendaftaran tanah dengan sistem negatif dapat diganti dengan "sertifikat hak", yang merupakan surat-surat resmi dalam model pendaftaran tanah dengan sistem positif.

Hak milik atas tanah sangat dipengaruhi oleh bentuk kedua atau bentuk formal kedua dari paradigma yuridis. Jika mengacu pada sistem pendaftaran akta, penulis Indonesia sering menggunakan istilah "sistem pendaftaran negatif" atau sistem "negatif". Singkatnya, sistem pendaftaran tanah positif dan negatif memiliki esensi hukum yang sama. Model atau jenis yang kedua ini merupakan kata lain dari "pendaftaran hak atas tanah" untuk kepentingan pemegang hak perseorangan dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan kepastian hukum atas bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh Negara.

Dengan demikian, sistem pendaftaran tanah Indonesia menganut sistem negatif, sedangkan sistem pendaftaran yuridis sistemik memiliki kecenderungan positif. Keabsahan sertifikat tanah sering diperdebatkan, bahkan di pengadilan, dalam kehidupan sehari-hari. Karena tanah berperan penting dalam kehidupan masyarakat, situasi ini muncul. Masyarakat harus mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah, yang menjadi bukti kuat kepemilikan kelompok atas hak atas tanah.

Peraturan perundang-undangan yang utuh dan dilaksanakan secara selaras dengan semangat dan isinya sangat penting bagi terwujudnya kepastian hukum di bidang pertanahan. Setiap Kantor Kabupaten/Kota Pertanahan akan memberikan sertifikat untuk setiap hak atas tanah yang telah terdaftar secara resmi. Apabila disajikan dengan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, maka keterangan fisik dan hukum yang diberikan harus diakui kebenarannya dengan surat ukur dan buku tanah yang berlaku, kecuali dibuktikan lain. Penerbitan sertipikat bukti

hak atas tanah, yang pada umumnya disebut dengan sertipikat tanah, akan mengakibatkan pendaftaran tanah dan menjadi alat bukti yang kuat atas hak atas tanah pihak yang bersangkutan. Menurut Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal tanah telah dikeluarkan secara sah atas nama orang atau badan hukum di atas tanah,

Konsep pendaftaran tanah adalah mudah, aman, terjangkau, terkini, dan terbuka. Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 menetapkan tujuan yang ingin diwujudkan dengan pendaftaran tanah sesuai dengan asas-asas yang digariskan dalam Pendaftaran Tanah. Kepastian dan perlindungan hukum atas hak atas tanah, rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar diatur dalam undang-undang ini untuk memudahkan pemegang hak tersebut membuktikan kepemilikannya. Setelah ini tercapai, informasi tentang bidang tanah yang terdaftar dapat dibagikan kepada siapa saja yang berminat, termasuk pemerintah. Untuk memastikan bahwa administrasi pertanahan dapat dilakukan secara tepat waktu dan efisien. Pemilik akan lebih tenang dan aman mengetahui bahwa sertifikat hak atas tanah telah diterbitkan, seperti yang dijelaskan oleh AP Parlindungan. Sebagai kantor garda terdepan dalam perencanaan pemerintahan dan pengembangan masyarakat, Kantor Pertanahan terkadang bertugas menjaga data ini untuk kedua kelompok tersebut. Data fisik yang dapat diakses oleh masyarakat umum sangat penting untuk menentukan apa yang perlu dilakukan dengan tanah, seperti informasi tentang sebidang tanah atau bangunan yang ada. Akibatnya, administrasi pertanahan harus terstruktur dengan cara yang terasa organik. Jadi tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk melindungi hak-hak hukum pemiliknya.

Pemerintah dapat mencabut hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi menurut cara yang ditentukan undang-undang, jika upaya yang dilakukan melalui musyawarah tidak membuahkan hasil. Hak untuk mencabut atau melepaskan hak pemilik tanah harus dilakukan dengan melepaskan hak atas tanah. Kepastian hukum dalam pelaksanaan proses pendaftaran tanah di masa pandemi Covid-19 kurang menonjol dari sisi aturan yang detail dan khususnya. Pasalnya, tidak ada aturan khusus yang mengatur pendaftaran tanah di masa pandemi Covid-19, dan tetap menggunakan aturan dalam keadaan tanpa wabah.

E. KESIMPULAN

Proses pendaftaran tanah di masa pandemi Covid-19 masih tetap sesuai dan mengacu pada UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Namun implikasi dari Surat Edaran Nomor TU.03/569-100/IV/2020 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Work from Home yang dikeluarkan Menteri ATR/Kepala BPN pada 7 April 2020, merupakan proses yang relatif panjang. Selain itu hingga saat ini belum ada aturan khusus mengenai pelaksanaan proses pendaftaran tanah yang dikaitkan dengan protokol kesehatan dari pemerintah, terutama mengenai proses pengukuran tanah untuk kepatuhan menghindari covid-19 yang setara di lapangan. Kepastian hukum mengenai pendaftaran tanah secara umum telah diatur, namun belum ada aturan khusus mengenai kepatuhan terhadap protokol kesehatan di lapangan yang merupakan bagian dari proses pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Akhmaddhian, S., & Dialog, B. L. (2019). Bantuan Hukum Bagi Pelaku Usaha Kecil dan Menengah di Kecamatan Selajambe, Kuningan. *Empowerment: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 2(02).
- Amir, A. (2019). Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut Uupa Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 8(1), 51-65.

- Budhayati, C. T. (2018). Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 125-138.
- Deswita, E. (2020). Analisis Yuridis Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Pengaruhnya Terhadap Penerimaan Pajak Daerah di Kota Medan. *Jurnal Humaniora: Jurnal Ilmu Sosial, Ekonomi dan Hukum*, 4(2), 103-118.
- Faridah, S., & Afiyani, L. (2019). Isu Pekerja Anak dan Hubungan Dengan Hak Asasi Manusia. *Lex Scientia Law Review*, 3(2), 163-176.
- Hariyanto, H. (2018). Pembangunan Hukum Nasional Berdasarkan Nilai-Nilai Pancasila. *Volksgeist: Jurnal Ilmu Hukum Dan Konstitusi*, 1(1), 53-63.
- Huda, K., & Wibowo, A. M. (2013). Interaksi Sosial Suku Samin Dengan Masyarakat Sekitar (Studi Di Dusun Jepang Desa Margomulyo Kecamatan Margomulyo Kabupaten Bojonegoro Tahun 1990-2012). *Agastya: Jurnal Sejarah Dan Pembelajarannya*, 3(01).
- Koritelu, P. (2018). "Heka Hiti Heka Leha" Spirit Budaya Pemersatu Di Tengah Kelanggengan Konflik Orang Kulur Dan Orang Porto Kecamatan Saparua Maluku Tengah. *Sosio Konsepsia: Jurnal Penelitian dan Pengembangan Kesejahteraan Sosial*, 7(2), 101-118.
- Kurniati, N., & Fakhriah, E. L. (2017). BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016. *Sosiohumaniora*, 19(2), 95-105.
- Lestari, V. N., Cahyono, D., & Susanto, O. A. (2019). Perlunya penilaian properti pada kantor jasa penilai publik. *Journal Community Development and Society*, 1, 20-33.
- Marbun, R. (2014). Grand Design Politik Hukum Pidana dan Sistem Hukum Pidana Indonesia Berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. *Padjadjaran Journal of Law*, 1(3).
- Monika, D. (2019). Analisis Yuridis Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Pendaftaran Tanah di Kecamatan Tanjungpinang Timur (Studi Penelitian Dikantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Afika Hersany). *Jurnal Selat*, 7(1), 65-86.
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 88-101.
- Mulyani, L. (2014). Kritik atas penanganan konflik agraria di Indonesia. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, (39), 314-355.
- Nugroho, W. (2014). Konsistensi Negara Atas Doktrin Welfare State Dalam Pengelolaan Sumber Daya Hutan Oleh Masyarakat Adat. *Jurnal Hukum Lingkungan Indonesia*, 1(2), 22-49.
- Nurahmani, A., & Rismansyah, M. R. (2020). Analisis pengaturan kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagai upaya percepatan reforma agraria. *Padjadjaran Law Review*, 8(1), 1-19.
- Nurwullan, S., Siregar, H. F., & Fania, F. (2020). Kepastian Hukum Payment Guarantee Pada Kontrak Perbankan Dengan Developer. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, 11(2), 163-180.
- Permadi, I. (2016). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 448-467.
- Putri, A. K. (2018). Derden Verzet Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Istri Sah. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*.
- Rifa'i, I., Irwansyah, F. S., Sholihah, M. A., & Yuliawati, A. (2020). Dampak dan pencegahan wabah Covid-19: Perspektif sains dan Islam. *Jurnal Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LP2M)*.
- Sibuea, H. Y. P. (2016). Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 2(2), 287-306.

- Sudiyono, S., & Elisa, P. F. (2018). Penerapan Hukum Agraria Terhadap Penguasaan Tanah Milik Perhutani Yang Telah dikuasai Lebih Dari 30 Tahun Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *Fenomena*, 16(1), 1720-1749.
- Syahrin, M. A. (2018). Penentuan Forum Yang Berwenang Dan Model Penyelesaian Sengketa Transaksi Bisnis Internasional Menggunakan E-Commerce: Studi Kepastian Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 7(2), 207-228.
- Syahza, A., & Suarman, S. (2013). Strategi pengembangan daerah tertinggal dalam upaya percepatan pembangunan ekonomi pedesaan. *Jurnal Ekonomi Pembangunan: Kajian Masalah Ekonomi dan Pembangunan*, 14(1), 126-139.
- Sylviani, S., & Hakim, I. (2014). Analisis tenurial dalam pengembangan kesatuan pengelolaan hutan (KPH): Studi kasus KPH Gedong Wani, Provinsi Lampung. *Jurnal Penelitian Sosial dan Ekonomi Kehutanan*, 11(4), 29125.