

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Hukum memiliki sifat yang mengikat dan memaksa, menjadikan masyarakat wajib untuk menaati dan mematuhi peraturan atau hukum yang dibuat oleh pemerintah, hal ini agar terciptanya kesejahteraan bagi seluruh masyarakat Indonesia. Hukum dapat memberikan 3 (tiga) nilai identitas menurut Gustav Radbruch yaitu sebagai berikut;¹

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis;
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan;
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwech matigheid atau doelmatigheid atau utility*).

Tujuan dari hukum adalah memberikan pelayanan bagi masyarakat sehingga dapat keadaan dan kondisi yang tertib, aman, adil dan terciptanya kesejahteraan, oleh karena itu para pelaksana dan penegak hukum dalam

¹ Kejaribone, "Analisa Konsep Keadilan, Kepastian, Dan Kemanfaatan Dalam Penegakan Hukum Tindak Pidana Pertambangan". <https://www.kejari-bone.go.id/artikel/detail/1/analisa-konsep-keadilan-kepastian-dan-kemanfaatan-dalam-penegakan-hukum-tindak-pidana-pertambangan.html>, diakses pada 27 Juli 2021.

melaksanakan tugasnya haruslah memperhatikan kepentingan masyarakat, lalu berpedomanlah pada peraturan perundang-undangan yang ada. Selanjutnya sehubungan dengan kemajuan teknologi komunikasi, informasi, dan komputer di jaman sekarang ini, tentunya tidak dapat dipungkiri telah menimbulkan tatanan sosial dan sistem nilai yang baru. Hal tersebut malah menjadi landasan dasar bahwa hukum itu selalu berubah-ubah mengikuti kebutuhan masyarakat, dan bergerak layaknya mobilitas sosial termasuk dalam hal penyelenggaraannya.

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan pertama kali untuk mendaftarkan tanah-tanah yang belum pernah didaftarkan atau belum pernah disertifikatkan, sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.² Pasal 19 ayat (1) UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menyatakan³:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Dengan melakukan pendaftaran tanah, pemilik tanah telah mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah terhadap dirinya sendiri melalui penerbitan sertipikat tanah oleh pemerintah, yang meliputi kepastian hak, kepastian objek dan kepastian subjek termasuk administrasi pendaftaran dan penerbitan sertipikat. Adanya UUPA yang berlaku sejak tanggal 24 September 1960 telah menghapus dan mengubah sistem pertanahan pemerintah Belanda yang

² Ni Luh Juliani, “Fungsi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Tabanan Dalam Rencana Tata Ruang Terhadap Masyarakat”, Jurnal Kertha Negara Vol. 9 No. 1 Tahun 2021, hal. 12-23.

³ Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1)

bersifat individualistis dengan sistem dualisme menjadi bersifat kekeluargaan berdasarkan konsep hukum adat yang menerapkan sistem unifikasi dengan kodifikasi.⁴ Salah satu tujuan diterbitkannya UUPA adalah memberikan jaminan mengenai kepastian hukum bagi hak atas tanah rakyat Indonesia. Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menetapkan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.⁵

Pada realitanya, banyak dijumpai pemilik tanah yang enggan untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah sebagaimana mestinya. Hal tersebut disebabkan oleh berbagai macam faktor seperti proses pendaftaran yang rumit, waktu yang panjang, dan biaya yang cukup tinggi. Konflik pertanahan merupakan proses interaksi antara dua (atau lebih) atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas obyek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, air, tanaman, tambang, juga udara yang berada di atas tanah yang bersangkutan. Sengketa tanah dilihat dari segi yuridis merupakan hal yang sangat tidak sederhana pemecahannya, karena memerlukan pembuktian yang sangat akurat dan mempunyai bukti yang kuat atas kepemilikan suratnya. Teuku Taufiqulhadi merupakan seorang staf khusus Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional bidang Kelembagaan beliau mengungkapkan:

⁴ Benny Chandra, "Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Dengan Reforma Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum", Jurnal Mahasiswa Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta, hal. 1.

⁵ Iwan Erar Joesoef, "Pendaftaran Tanah dan Sertifikasi Hak Atas Tanah", *Ius Constitutum* Vol.1 No.2 Tahun 2015, hal. 2.

“Jika ada dua hal yang perlu diperhatikan dalam aturan main soal kepemilikan tanah. Pertama, mengantongi bukti kepemilikan berupa surat atau sertipikat tanah. Kedua, penguasaan secara fisik. Ia juga berpesan kepada masyarakat untuk menghindari kasus sengketa lahan ketika akan membeli tanah. Saat ingin membeli tanah harus lebih teliti, apakah tanah tersebut bersengketa atau tidak sehingga tanah tersebut harus benar-benar *clean and clear* sehingga kedepannya tidak akan terjadi permasalahan sengketa yang tidak diinginkan dan juga di beberapa wilayah memang banyak permasalahan sengketa yang melibatkan mafia tanah dan tiba-tiba tanah sudah berpindah tangan ke pihak lain, maka di sini masyarakat harus lebih selektif lagi dalam membeli tanah, tegasnya”.⁶

Masyarakat perlu memeriksa dan melakukan pengecekan ulang dengan teliti terhadap sertipikat yang dimiliki. Adanya modus dan tindakan dari mafia tanah seperti yang telah dijelaskan di atas sangat merugikan dan meresahkan masyarakat yang merupakan pemilik tanah. Mafia tanah mengawali dengan memprovokasi segelintir masyarakat untuk menggarap atau mengokupasi tanah-tanah yang kosong atau sedang dimanfaatkan dengan melakukan pemalsuan dokumen pertanahan. Hal tersebut mengakibatkan hasil sengketa dan konflik pertanahan, sehingga sangat menyulitkan pemerintah untuk memberikan kepastian

⁶ Kementerian Agraria Dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Sosial, “Kementerian ATR/BPN Tanggapi Kasus Sengketa Lahan Rocky Gerung Versus Sentul City di Bojong Koneng”. <https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=fg/S1KkLJ0D9tMhHZe4O/E4/GMU6chtavln/IripXTR/SIZha8SZfpKF11j49EpZu> diakses pada, 14 September 2021.

hukum pada hak atas tanah. Direktur Jenderal (Dirjen) Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan (PSKP) mengungkapkan:

“Tidak hanya di lapangan saja, mafia tanah beraksi di pengadilan pun, praktik mafia tanah dapat berjalan, salah satunya melakukan gugatan rekayasa di pengadilan untuk mendapatkan hak atas tanah padahal baik penggugat maupun tergugat merupakan bagian dari kelompok mafia tanah tersebut dan pemilik tanah yang sebenarnya malah tidak dilibatkan. Ada juga melakukan gugatan tiada akhir, yang menimbulkan banyaknya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang isi putusannya bertentangan satu sama lain sehingga putusan tersebut tidak dapat dieksekusi”.⁷

Sebagai contoh di kota Makassar, terdapat sebuah kasus di mana masyarakat yang merasa berhak atas sebidang tanah, karena ingin menjualnya maka diuruslah sertipikat atas pemilik yang baru namun ketika didaftarkan, ternyata tanah tersebut milik orang lain yang memiliki sertipikat yang sama atas sebidang tanah tersebut.⁸ Berdasarkan pada kenyataan tersebut, maka secara tidak langsung akan berdampak pada potensi lahirnya sengketa kepemilikan hak atas tanah yang diakibatkan oleh tidak terdaftarnya tanah yang dimiliki. Karena tidak terdaftarnya tanah yang dimiliki maka masyarakat kehilangan legalitas dari

⁷ Kementerian Agraria Dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Sosial, “Ketahui Modus Mafia Tanah”.

<https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=8ser21x/acAc8/MS7R9jboQ1HyT13yydJfI0zoqZvaO3Yx+a+ipGVJ/+P2iRcp30> diakses pada 13 September 2021.

⁸ Dewi Arnita Sari, “Sengketa Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah”. *Jurnal Al-Adalah: Jurnal Hukum dan Politik Islam* Vol. 5 No. 2, Juli 2020, hal. 3.

kepemilikan tanah tersebut. Sehingga, ketika ada yang mendaftarkannya terlebih dahulu akan mendapatkan tanah tersebut. Lalu, apa yang dilakukan oleh mafia tanah tersebut tidak hanya sampai di sana saja, mereka berencana menguasai tanah milik orang lain dan sering kali melakukan klaim sepihak tanpa melalui proses hukum ataupun melalui mekanisme hukum yang berlaku.

Keasliannya tentu menjadi tantangan tersendiri dalam upaya pemberian jaminan hak atas kepemilikan tanah oleh pemerintah melalui penerapan UUPA. Dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan PPAT dan Notaris harus mengedepankan keaslian data maka diharapkan tidak adanya suatu rekayasa data, dan bekerja sama dengan pihak-pihak tertentu untuk melakukan suatu Tindakan pidana. Dengan adanya sanksi bagi pejabat maka para pejabat akan lebih dapat bertanggung jawab dalam melakukan pekerjaannya, dan dengan pekerjaan pejabat yang sesuai dengan peraturan tersebut maka dapat memberikan perlindungan bagi pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan, karena pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan akan mendapatkan pelayanan yang baik.⁹

Sengketa pertanahan mencakup jumlah yang cukup besar. Tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, di mana mereka saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Tanah sengketa adalah kasus yang banyak terjadi di Indonesia. Berdasarkan data dari Menteri ATR/Kepala BPN mencatat telah menangani sebanyak 185 kasus

⁹ Yunita Krysna Valayvi, "Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan", *Private Law* Vol. IV No. 2 Juli - Desember 2016, hal.149.

pertanahan dengan adanya indikasi keterlibatan dari mafia tanah, dengan jenis kasus yang beragam misalnya, pemalsuan dokumen, merubah batas tanah secara ilegal dan sebagainya.¹⁰

Permasalahan konflik tanah yang ada saat ini disebabkan karena belum adanya upaya untuk menyelesaikan konflik-konflik tersebut secara sistematis terutama dalam rangka pemenuhan rasa keadilan dan hak asasi para korban di satu sisi. Pengertian Mafia tanah dalam Petunjuk Teknis Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah ATR atau BPN adalah individu, kelompok dan atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan. Peran pemerintah dalam menanggapi tindakan yang dilakukan oleh para mafia tanah ini adalah membentuk sebuah Satuan Tugas Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, baik tingkat kementerian maupun tingkat kantor pertanahan dan sosialisasi.¹¹

Sertipikat tanah dikeluarkan oleh BPN merupakan dokumen negara yang sangat penting dan dicetak oleh Perusahaan Umum Percetakan Uang Republik Indonesia (Peruri) yang telah dipercayakan BPN. Perum Peruri yang dapat disebut juga sebagai Perusahaan Umum Percetakan Uang Republik Indonesia, merupakan sebuah perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang ditugasi untuk mencetak uang rupiah (baik itu uang kertas maupun uang yang logam) bagi

¹⁰ Prospeku.com, “Sengketa Tanah: Pengertian, Contoh Kasus Dan Penyelesaiannya”, <https://prospeku.com/artikel/sengketa-tanah---3462> diakses pada 20 Februari 2022.

¹¹ Kementerian Agraria Dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Sosial, “Petunjuk Teknis Mafia Tanah”. <https://yuridis.id/wp-content/uploads/2018/05/JUKNIS-MAFIA-TANAH.pdf> diakses pada 07 Agustus 2021.

Republik Indonesia sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2006 Tentang Perusahaan Umum Percetakan Uang Republik Indonesia. PP Peruri ini telah mendapatkan beberapa kali perubahan hingga yang paling terakhir yaitu PP Peruri Nomor 6 Tahun 2019. Berdasarkan PP Peruri Nomor 32 Tahun 2006, Perum Peruri diberikan tugas dan tanggung jawab untuk mencetak uang rupiah, buku paspor, materai, pita cukai dan buku atau sertipikat tanah.

Sertipikat tanah bisa dibuat secara mandiri ataupun melalui jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹² Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah bahwa akta tanah dibuat oleh PPAT yang memiliki kewenangan membuat akta otentik mengenai hak atas tanah. Adapun jenis-jenis akta tanah yang dibuat PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT, BAB II pasal 2 ayat (1) Tentang Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT:¹³

1. Akta Jual Beli (AJB)
2. Akta Tukar Menukar
3. Akta Hibah
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan
5. Akta Pembagian Hak Bersama
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan
7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

¹² Rachmi Arin Timomor, "Mengenal Pengertian, Fungsi Dan Jenis Sertifikat Tanah", <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html> diakses pada 21 Februari 2022

¹³ Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, BAB II pasal 2 ayat (1) Tentang Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

8. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Dalam rangka mewujudkan pelayanan yang berbasis pertanahan modern berstandar dunia, Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) mulai menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik seiring dengan mengikuti perkembangan teknologi. Selain itu, penerapan pertanahan berbasis elektronik ini menuju pada dokumen yang dihasilkan dalam bentuk dokumen elektronik.

Menteri ATR/BPN akan meluncurkan program sertipikat tanah elektronik, hal tersebut seiring dengan telah diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik. Sertipikat tanah elektronik diharapkan untuk meningkatkan efisiensi pendaftaran pada tanah, memberikan kepastian dan perlindungan hukum, mengurangi jumlah sengketa, konflik, dan perkara pengadilan.¹⁴ Selain itu, penerapan dari sertipikat tanah berbasis elektronik dapat mengurangi pertemuan fisik antara pengguna layanan dan penyedia layanan. Sertipikat elektronik akan meminimalisasi upaya biaya transaksi pertanahan serta efektif untuk mengurangi dampak dari pandemi COVID-19.

Dikarenakan sertipikat tanah sendiri memiliki kedudukan yang sangat penting bagi para pemilik tanah karena terkait dengan masalah legalitas dan bentuk suatu bukti yang kuat dalam penguasaan lahan yang dimiliki maka, penting untuk masyarakat tahu apakah sertipikat tanah elektronik ini efektif dan aman untuk

¹⁴ Erline Fury, "Ini Alasan BPN Luncurkan Sertifikat Tanah Elektronik", <https://www.gatra.com/news-502845-ekonomi-ini-alasan-bpn-luncurkan-sertifikat-tanah-elektronik.html> diakses pada 22 Februari 2022.

diterapkan. Pada masa pandemi COVID-19, kebutuhan penggunaan teknologi digital memang tidak bisa dihindari. Hal tersebut disebabkan masyarakat masih terbatas untuk melakukan aktivitas di luar rumah karena khawatir akan keamanan dan Kesehatan diri serta orang di rumah. Maka dari itu, melakukan aktivitas sehari-hari dengan teknologi berbasis internet menjadi salah satu opsi terbaik saat ini karena mengurangi kontak fisik.

Tentu saja hal ini juga dapat berdampak mengubah secara struktural cara kerja, beraktivitas, berkonsumsi, bertransaksi, dan belajar, dari yang tadinya kontak fisik berubah menjadi lebih banyak ke daring. Digitalisasi adalah hal yang mutlak, dan tidak dapat dihindari. Namun pemerintah, perlu segera mengantisipasi, menyiapkan dan merencanakan secara matang mengenai perubahan yang serba digital ini. Berdasarkan uraian di atas maka penulis mengangkat judul **“ANALISA YURIDIS TERHADAP PENYELENGGARAAN SISTEM ELEKTRONIK PADA PENDAFTARAN TANAH MODERN DITINJAU BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2014 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 19 TAHUN 2016”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan sertipikat elektronik hak atas tanah ditinjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik ?
2. Bagaimana pembuktian sertipikat elektronik ditinjau melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ?

1.3 Tujuan Penelitian

Setiap penelitian tentunya memiliki tujuan untuk mengkaji permasalahan dan mencari cara dalam memecahkan permasalahan tersebut. Berdasarkan Rumusan Masalah di atas, tujuan penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Meneliti dan menganalisis keabsahan sertipikat elektronik hak atas tanah.
2. Meneliti dan menganalisis cara pembuktian sertipikat elektronik sebagai alat bukti yang sah.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih luas dan terbuka mengenai sertipikat elektronik hak atas tanah yang ditinjau melalui Undang-Undang Informasi dan Transaksi

Elektronik yang selanjutnya akan ditinjau melalui Undang-Undang Administrasi Pemerintahan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian yang penulis lakukan diharapkan memberikan manfaat bagi berbagai pihak mengenai sertipikat elektronik yang ditinjau melalui Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik yang selanjutnya akan ditinjau melalui Undang-Undang Administrasi Pemerintahan.

1.5 Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, penulis membagi sistematika penulisan menjadi lima bagian sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian ini, penulis menjabarkan mengenai latar belakang dari terbentuknya Sertipikat Elektronik. Penulis juga membahas mengenai mengapa bisa terjadi konflik-konflik tanah. Selain itu, penulis juga menjelaskan mengenai konflik pertanahan, mafia tanah, dan penerapan dari sertipikat tanah elektronik, terdapat juga bagian yang berisi pertanyaan penelitian yang akan dijawab melalui penelitian ini pada bagian selanjutnya.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bagian ini berisi mengenai tinjauan pustaka yang berisi literatur acuan penulis dalam melakukan penelitian ini. Selain itu, bagian ini berisi

teori dan konsep yang akan penulis gunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bagian ini berisi bagaimana cara yang ditempuh penulis dalam melakukan penelitian ini. Bagian ini menjelaskan pendekatan, metode penelitian, dan teknik penelitian yang dilakukan oleh penulis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada bagian ini berisi hasil analisis yang telah dilakukan penulis dengan menghubungkan teori dan konsep yang sudah ada. Dalam bagian ini penulis menjawab pertanyaan yang terdapat pada rumusan masalah secara rinci. Penulis akan menganalisis mengenai Sertipikat Elektronik.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bagian ini berisi kesimpulan dari penelitian yang penulis lakukan, dan terdapat saran yang diberikan oleh penulis yang semoga dapat bermanfaat bagi penelitian selanjutnya.