

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia secara tegas menjunjung tinggi prinsip-prinsip keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum bagi masyarakat dan negara. Prinsip-prinsip tersebut secara tegas diatur pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa :

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”¹

Berlandaskan aturan pokok tersebut, sebagai implementasi konkret maka diundangkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UU RI No. 5 Tahun 1960. Pasal 2 Ayat (1) UU RI No. 5 Tahun 1960 mengatur bahwa :

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”²

Dengan penguasaan tersebut, negara sebagai entitas pemerintahan memiliki wewenang untuk mengatur dan mengelola kekayaan alam yang ada dalam suatu negara dengan berpedoman kepada peraturan dan kebijakan yang telah ditetapkan.

¹ Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

² Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang secara signifikan mendukung kelangsungan hidup manusia. Namun, tanah juga dapat menyebabkan timbulnya berbagai masalah dalam bentuk sengketa tanah. Mencermati pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, Pasal 19 Ayat (1) UU RI No. 5 Tahun 1960 telah mengatur aspek kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah dan hak-hak masyarakat bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”³

Peraturan Pemerintah tersebut adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut PP RI No. 24 Tahun 1997.

PP RI No. 24 Tahun 1997 telah menetapkan tugas dan wewenang Pemerintah dalam melakukan pencatatan dan pendaftaran tanah secara nasional, masyarakat yang berhak atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanah yang dikuasai dengan berpedoman pada peraturan yang berlaku saat ini. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum yang bersifat subjektif, yakni mengenai badan hukum dan individu yang mempunyai hak atas tanah (persyaratan subjektif), serta aspek kepastian hukum yang bersifat objektif, seperti batasan wilayah, ukuran, lokasi, dan luas tanah yang dimiliki.⁴

³ Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁴ Irwan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia, (Surabaya: Arloka, 2003), hal.78.

Pendaftaran tanah dilaksanakan Kepala BPN dengan dibantu oleh PPAT, sejalan pada aturan Pasal 6 PP RI No. 24 Tahun 1997.

Pemilik hak atas tanah mendapatkan dokumen resmi berupa sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan melalui pendaftaran tanah. Sertifikat tersebut mencakup Data/Informasi yang dijamin kepastian hukumnya berdasarkan hukum dan aturan yang berlaku. Sertifikat ini memberikan status yang jelas dan menjadi bukti sah hak atas tanah, yang terdiri dari dua jenis Data/Informasi yakni data fisik dan data yuridis. Data fisik mencakup lokasi tanah, batas-batas tanah, dan luas bidang tanah, termasuk keberadaan bangunan dan sebagian bangunan di atasnya. Sementara, data yuridis berkaitan dengan hak mengikat suatu tanah, nama pemegang hak, sifat hak, dan status hukum bidang tanah.⁵

Di era industri 4.0 segala aktivitas di sektor administrasi pemerintahan dan pelayanan publik dilakukan melalui sistem elektronik yang terhubung dengan cepat, sederhana, dan efektif. Dalam sektor pertanahan telah diterapkan sistem pendaftaran tanah dari yang sebelumnya sistem konvensional menjadi sistem elektronik yang diatur pada Pasal 84 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut PP RI No. 18 Tahun 2021. Sebelumnya, konsep ini telah diatur pada Pasal 35 Ayat (5) PP RI No. 24 Tahun 1997 bahwa :

⁵ I Ketut Oka Setiawan, Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal.13-14.

“Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan microfilm.”⁶

Pada tahun 2021, BPN mengumumkan kegiatan pendaftaran tanah elektronik melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, yang kemudian dicabut atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut Permen ATR/Ka BPN RI No 3 Tahun 2023. Peraturan ini menjadi landasan hukum bagi penyelenggaraan pelayanan pendaftaran tanah elektronik yang memungkinkan hasil dari pendaftaran tanah dipublikasikan dengan bentuk Dokumen Elektronik.

Pendaftaran tanah elektronik adalah wujud nyata Kementerian ATR/BPN dalam menyediakan database/sumber data elektronik pendaftaran tanah. Inisiatif untuk menyediakan sumber data elektronik dilakukan untuk memastikan keberhasilan penyelenggaraan layanan pertanahan berbasis elektronik. Keberhasilan dalam pelaksanaan digitalisasi ini diharapkan dapat meningkatkan pelayanan pertanahan. BPN telah menyediakan layanan digital melalui aplikasi “Sentuh Tanahku” untuk memfasilitasi proses pendaftaran tanah. Dengan menggunakan aplikasi ini, pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan mudah melalui fitur “Loketku” untuk membuat dokumen pendaftaran

⁶ Pasal 35 Ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

dan mengunggah berkas, tanpa perlu mengunjungi langsung kantor pertanahan. Selain itu, layanan yang diberikan oleh BPN juga mencakup pengecekan sertifikat, nilai tanah, lokasi tanah, dan plot bidang tanah.

Produk hukum dari pendaftaran tanah elektronik adalah dikeluarkannya Sertifikat el dalam bentuk Dokumen Elektronik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Permen ATR/Ka BPN RI No. 3 Tahun 2023 bahwa :

“Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-e1.”⁷

Kemudian, Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, selanjutnya disebut UU RI No. 11 Tahun 2008 mengatur bahwa :

“Sertifikat Elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.”⁸

Pendaftaran tanah elektronik dapat dilakukan di manapun dan dapat mempersingkat waktu, berbeda dengan pendaftaran secara konvensional yang cenderung rumit dan berbelit-belit di mana seringkali menjadi sarana tindakan pencaloan yang dapat merugikan masyarakat. Pendaftaran tanah elektronik

⁷ Pasal 1 Angka 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

⁸ Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

memudahkan masyarakat dalam proses pendaftaran tanah, akan tetapi hal tersebut dapat menjadi sarana perbuatan melawan hukum karena memiliki potensi untuk diretas, diintersepsi, dijebol dan diterobos sistem keamanan yang menyebabkan bocornya data pada sistem elektronik.

Perbuatan melawan hukum yang disebutkan di atas telah diatur pada Pasal 30 sampai Pasal 35 UU RI No. 11 Tahun 2008 bahwa perbuatan yang dilarang yaitu :

1. Setiap Orang dengan sengaja dan tanpa hak atau melawan hukum mengakses Komputer dan/atau Sistem Elektronik dengan cara apa pun dengan melanggar, menerobos, melampaui, atau menjebol sistem pengamanan.⁹
2. Setiap Orang dengan sengaja dan tanpa hak atau melawan hukum melakukan intersepsi atas transmisi Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang tidak bersifat publik dari, ke, dan di dalam suatu Komputer dan/atau Sistem Elektronik tertentu milik Orang lain, baik yang tidak menyebabkan perubahan apa pun maupun yang menyebabkan adanya perubahan, penghilangan, dan/atau penghentian Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang sedang ditransmisikan.¹⁰
3. Setiap Orang dengan sengaja dan tanpa hak atau melawan hukum dengan cara apa pun mengubah, menambah, mengurangi, melakukan transmisi, merusak, menghilangkan, memindahkan, menyembunyikan suatu Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik milik Orang lain atau milik publik.¹¹
4. Setiap Orang dengan sengaja dan tanpa hak atau melawan hukum melakukan tindakan apa pun yang berakibat terganggunya Sistem Elektronik dan/atau mengakibatkan Sistem Elektronik menjadi tidak bekerja sebagaimana mestinya.¹²
5. Setiap Orang dengan sengaja dan tanpa hak atau melawan hukum melakukan manipulasi, penciptaan, perubahan, penghilangan, pengrusakan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dengan

⁹ Pasal 30 Ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

¹⁰ Pasal 31 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

¹¹ Pasal 32 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

¹² Pasal 33 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

tujuan agar Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik tersebut dianggap seolah-olah data yang otentik.¹³

Perbuatan-perbuatan tersebut menimbulkan kekhawatiran di masyarakat terhadap keamanan dari pendaftaran tanah elektronik serta keabsahan dari sertifikat elektronik yang menjadi bukti kepemilikan tanah, mengingat banyaknya kasus dalam bidang elektronik di Indonesia. Oleh karena itu, untuk melindungi kepemilikan hak atas tanah dan menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah elektronik harus dipersiapkan secara komprehensif.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis akan melakukan penelitian lebih mendalam, dan hasilnya akan diwujudkan dalam bentuk skripsi dengan judul **“ANALISIS HUKUM KEABSAHAN PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DALAM MENJAMIN KEPEMILIKAN TANAH YANG SAH”**

B. Identifikasi dan Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis mengidentifikasi rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan pendaftaran tanah secara elektronik dalam menjamin kepemilikan tanah yang sah ?
2. Bagaimana kekuatan pembuktian Sertifikat Elektronik kajian hukum acara perdata ?

¹³ Pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini demi tercapainya rumusan masalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui keabsahan pendaftaran tanah secara elektronik dalam menjamin kepemilikan tanah yang sah.
2. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian Sertifikat Elektronik dalam kajian hukum acara perdata.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini dapat dilihat dari segi :

1. Segi Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman dan pengetahuan di sektor pertanahan terutama bagi kalangan akademisi berkaitan dengan keabsahan pendaftaran tanah secara elektronik dalam menjamin kepemilikan tanah yang sah. Penulis juga mengharapkan dengan tulisan ini dapat menambah bahan kepustakaan dan memberikan konsep baru, pandangan, dan pemahaman yang dapat menjadi landasan untuk menjadi bahan penelitian lebih lanjut.

2. Segi Kelembagaan

Dari segi kelembagaan penelitian ini dapat bermanfaat bagi lembaga-lembaga yang terkait meliputi :

- a. Pemerintah, bermanfaat sebagai referensi dalam rangka pembuatan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah secara elektronik, dan

dapat dijadikan sebagai masukan pemerintah agar peraturan yang ada dapat berjalan sebagaimana mestinya;

- b. Badan Pertanahan Nasional, bermanfaat sebagai referensi dalam pengawasan dan pengembangan manajemen pertanahan, terutama dalam konteks pendaftaran tanah secara elektronik;
- c. Notaris PPAT, bermanfaat sebagai referensi dan tinjauan dalam penyelesaian masalah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah secara elektronik dan produk hukum yang dihasilkan yaitu Sertifikat Elektronik.

3. Segi Sosial/Masyarakat

Dari segi sosial penelitian ini diharapkan bermanfaat secara sosial dengan menyampaikan gambaran umum terhadap masyarakat luas tentang keabsahan pendaftaran tanah secara elektronik dalam menjamin kepemilikan tanah yang sah, juga terkait kekuatan pembuktian dari Sertifikat Elektronik sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah.