

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah adalah hadiah dari Tuhan yang diberikan kepada manusia di dunia ini. Mulai dari saat dilahirkan hingga akhir hayat, manusia selalu membutuhkan tanah. Kehidupan manusia memiliki hubungan yang tak terpisahkan dengan tanah, sebab di atasnya manusia tinggal, berkembang, serta menjalankan aktivitas sehari-hari. Hampir semua aspek keberlangsungan hidup manusia memiliki ketergantungan yang erat pada tanah, karena tanah merupakan sumber kehidupan dan tempat mencari nafkah.

Tanah memegang peran penting dalam perekonomian dan kehidupan Indonesia. Pertumbuhan pembangunan di berbagai jenis lahan membuat tanah menjadi aset yang memiliki nilai strategis yang tinggi. Selain itu, tanah juga merupakan sumber potensi besar bagi negara, dengan peran penting dalam mendukung proses pembangunan. Pada dasarnya, hak atas penguasaan tanah mencerminkan bagaimana makhluk hidup melihat dirinya sendiri dalam kaitannya dengan tanah. Hubungan antara tanah dan makhluk hidup menciptakan hak serta kewajiban untuk mencapai kesejahteraan baik bagi individu maupun masyarakat. Dengan demikian, pemanfaatan sumber daya bumi, air, dan kekayaan dari alam yang ada di dalamnya harus diarahkan mencapai kemakmuran rakyat Indonesia seoptimal mungkin. Hal ini sejalan dengan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan,

"Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Mendukung perkembangan hukum pertanahan nasional yang berlandaskan hukum ulayat sejalan dengan amanat Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960, tanah di daftarkan upaya untuk memberikan jaminan dan perlindungan Undang-undang di sektor pertanahan. Pengaturan awal mengenai pendaftaran tanah diatur Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengatur mengenai pendaftaran tanah, berfungsi sebagai pedoman dasar pelaksanaannya di Indonesia, dan selanjutnya mengalami perubahan melalui terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, salah satu cara terpenting untuk memastikan penegakan hukum di sektor pertanahan menyatakan bahwa untuk menjamin dipatuhinya undang-undang tersebut, melalui proses pendaftaran ini, hak atas tanah mendapatkan status hukum yang lebih jelas dan memiliki identitas yang dapat dibuktikan secara hukum.

Recht Kadaster atau sistem pendaftaran tanah memiliki tujuan utama dalam aspek yuridis, Tujuan utamanya menjamin kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Melalui proses pendaftaran ini, diterbitkan bukti resmi berupa Buku Tanah dan Sertipikat Tanah, yang memuat salinan Buku Tanah beserta Surat Ukur. Aturan hukum yang mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, perbaikan dari ketentuan sebelumnya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Aturan teknis pelaksanaannya kemudian dijelaskan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Sesuai Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah proses yang mencakup pengumpulan, mengolah, pencatatan, dan penyajian data fisik serta data yuridis, baik dalam bentuk peta maupun daftar. Data ini mencakup informasi mengenai luas bidang tanah, satuan rumah susun, dokumen bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, serta berbagai hak lainnya.

Kewenangan mendaftarkan pengalihan kepemilikan tanah dipegang oleh Badan Pertanahan Nasional, sementara implementasi di tingkat daerah digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Sertipikat tanah berfungsi sebagai dokumen resmi kepemilikan yang memiliki kekuatan pembuktian tinggi di mata hukum. Melalui prosedur pendaftaran dan penerbitan sertipikat tanah, kepastian hukum atas hak tanah dapat terjamin, karena informasi fisik maupun yuridis yang tercantum di dalamnya diakui keabsahannya dan dapat dijadikan dasar dalam berbagai transaksi hukum ataupun sebagai alat bukti di persidangan.

Dalam aspek teknis, sertipikat elektronik tingkat keamanan yang lebih tinggi dibandingkan dengan sertipikat analog, salah satunya menggunakan digital yang disandikan dengan dilindungi dengan kode tertentu (*Hash Code* dan *QR Code*), hanya orang yang memiliki kode yang dapat mengaksesnya. Dalam tuntutan zaman dan untuk mewujudkan digitalisasi layanan publik utamanya di layanan pertanahan, lahirlah kebijakan penggantian sertipikat versi cetak menjadi versi elektronik pada tahun 2021. Perkembangan teknologi

pada Era 4.0 mendorong Pemerintah Indonesia untuk mengimplementasikan pelayanan publik berbasis teknologi dalam berbagai aspek administrasi pemerintahan,¹ termasuk dalam bidang pertanahan. Peraturan tersebut diterbitkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dengan Nomor 3 Tahun 2023. Ketentuan ini mengatur tata cara pendaftaran sertipikat hak atas tanah melalui sistem elektronik, menghasilkan dokumen digital bernama Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el).

Selama ini, masyarakat mempunyai sertipikat tanah dalam bentuk kertas atau analog. Sertipikat tanah analog berupa dokumen fisik yang terdiri dari lembaran-lembaran memuat data yuridis dan data fisik terkait tanah yang terdaftar.² Namun, dengan semakin berkembangnya era digital, hampir seluruh aktivitas manusia dipengaruhi oleh teknologi yang mempermudah dan membuat segalanya lebih praktis. Oleh karena itu, dalam bidang pertanahan, untuk mengikuti perkembangan zaman dan modernisasi, pelayanan kantor pertanahan mulai menerapkan sistem komputerisasi dalam layanan pertanahan.³

Munculnya ide sertipikat tanah elektronik bertujuan meningkatkan efisiensi pendaftaran tanah, memperbaiki kemudahan berusaha, mengurangi jumlah sengketa pertanahan, memberikan kepastian hukum, mengurangi

¹ Supriyanto, E. E. (2016). *Kebijakan Inovasi Teknologi Informasi (IT) Melalui Program Elektronik Government Dalam Meningkatkan Kualitas Pelayanan Publik Di Indonesia*. Jurnal Ilmu Pemerintahan, h. 149.

² Lumbanraja, R. A. (2020). *Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*. Notarius, h. 644.

³ Hirwansyah, E. M. (2023). *Kebijakan Penerbitan Sertifikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum*. Krtha Bhayangkara, h. 165

perkara di pengadilan, serta meningkatkan nilai pendaftaran properti.⁴ Sertipikat tanah elektronik maupun analog, keduanya berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah.⁵ Namun, masih banyak masyarakat yang merasa bingung dalam memilih antara menggunakan sertipikat elektronik atau tetap bertahan dengan sertipikat analog. Beberapa orang merasa ragu menerima aturan baru ini karena khawatir tentang keamanan dokumen digital akibat maraknya kasus *cyber*, sementara sebagian lainnya merasa lebih aman dengan sertipikat elektronik karena bebas dari risiko kerusakan atau kehilangan. Bahwa pendaftaran tanah dapat dilakukan secara digital, yang berarti masyarakat memiliki pilihan untuk mendaftar dan mendapatkan sertipikat hak atas tanah elektronik tetap menggunakan proses analog, Program tersebut dilaksanakan secara bertahap, termasuk implementasi sertipikat tanah dalam bentuk elektronik, ditandai dengan penerbitannya. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Sebagian pihak menilai bahwa penerapan sertipikat tanah elektronik belum menjadi kebutuhan mendesak saat ini, melihat masih maraknya sengketa pertanahan, seperti pemalsuan sertipikat tanah, tumpang tindih kepemilikan, dan berbagai permasalahan lainnya, sehingga registrasi tanah secara menyeluruh di Indonesia dianggap sebagai prioritas utama yang perlu di selesaikan terlebih dahulu. Kondisi birokrasi yang terkesan lamban dan rumit

⁴ Mujiburohman, D. W. (2023). *Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik*. Al'Adl Jurnal Hukum, h. 165.

⁵ Nurmawati, K. H. (2023). Sertifikat-El Sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah. *INNOVATIVE: Journal of Social Science Research*, h. 9.

dalam pembuatan sertipikat tanah mengakibatkan sebagian besar masyarakat menjadi malas untuk mengurus sertipikat tanah. Peraturan yang dikeluarkan oleh menteri termasuk salah satu jenis peraturan perundang-undangan yang keberadaannya diakui serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat, dengan ketentuan dengan 2 syarat, yaitu diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Berdasarkan evaluasi dalam Peraturan Menteri mengacu pada Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya, serta undang-undang yang berkaitan dengan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik dan Undang-Undang Cipta Kerja, dapat disimpulkan di Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Dasar penerbitan sertipikat elektronik merujuk pada peraturan perundang-undangan dengan hierarki lebih tinggi, menjadi landasan legitimasi bagi menteri sebagai pembantu Presiden dalam menjalankan fungsi pemerintahan. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), instansi mengemban tanggung jawab di bidang pertanahan dan tata ruang, memiliki kewenangan untuk menetapkan kebijakan terkait bidang tersebut. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kewenangan Kementerian ATR/BPN dalam menetapkan regulasi mengenai sertipikat elektronik merupakan bentuk kewenangan atributif, sebagaimana tercermin dalam bagian konsideran dan dasar hukum (mengingat) dalam Peraturan

Menteri ATR/BPN.

Masyarakat dapat dikategorikan efektif apabila masyarakat mendapatkan kemudahan pelayanan dalam proses penerbitan sertipikat elektronik yang singkat, cepat, tepat dan memuaskan. Keberhasilan meningkatkan efektivitas dalam penerbitan ditentukan oleh faktor kemampuan pemerintah dalam meningkatkan disiplin kerja aparat. Tingkat efektivitas penerbitan sertipikat elektronik dapat dipahami dengan melihat berbagai aspek yang terkait dengan penerapan teknologi digital dalam sistem administrasi dan transaksi hukum di Indonesia. Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar memainkan peran penting dalam pelaksanaan kebijakan pertanahan di tingkat kabupaten. Fungsi dan tanggung jawab kantor ini mencakup administrasi, pengaturan, dan penyelesaian masalah pertanahan untuk memastikan pengelolaan tanah yang efektif dan adil di Kabupaten Blitar.

Penerbitan sertipikat tanah elektronik menjadi langkah penting dalam transformasi digital berbagai layanan publik, khususnya dibidang pertanahan, tingkat efektivitas pada Kantor Pertanahan Nasional di Kabupaten Blitar, dalam kepastian hukum semua data dan riwayat sudah ada dalam sistem, risiko pemalsuan data dalam penerbitan sertipikat tanah elektronik sangat rendah, kemudahan akses bagi masyarakat dalam melakukan pengecekan sertipikat elektronik dapat menggunakan aplikasi “ Sentuh Tanahku “ dengan *scan barcode* “ kode “ pada sertipikat elektronik. Menurut data di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar Jumlah total sertipikat di Kabupaten Blitar mencapai 493.662, mencakup berbagai jenis sertipikat, antara lain Hak Guna

Usaha (HGU), Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Wakaf, dan Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Rekapitulasi penerbitan sertipikat tanah elektronik menunjukkan bahwa jumlah Buku Tanah Elektronik (BTEL) yang telah diterbitkan mencapai 7.292, sementara jumlah Sertipikat Tanah Elektronik (STEL) yang diterbitkan sebanyak 7.265 dan jumlah keseluruhan yang diterbitkan sertipikat tanah secara elektronik masih 0,014%. Sehubungan dengan penjelasan diatas peneliti tertarik untuk menyusun sebuah penelitian berbentuk Skripsi dengan Judul “ **Efektivitas Penegakan Hukum Penerbitan Sertipikat Tanah Secara Elektronik di Kecamatan Sutojayan Kabupaten Blitar (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar)** bertujuan mengkaji lebih dalam mengenai program pemerintah mengenai penerbitan sertipikat tanah elektronik dengan fokus pada beberapa komponen yang berkaitan dengan efektivitas penerbitan sertipikat tanah elektronik, kendala pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Blitar sebagai upaya meminimalisir terjadinya mafia tanah.

1.2 Batasan Rumusan Masalah

Batasan wilayah yang akan diteliti oleh peneliti Kecamatan Sutojayan, terdiri dari 7 kelurahan dan 4 Desa. Penentuan kelurahan yang menjadi batasan lingkup wilayah penelitian pada penyusunan tugas akhir ini dilakukan dengan tujuan untuk memperkecil lingkup wilayah penelitian dan mengoptimalkan hasil penelitian dengan memperhitungkan efisiensi pemanfaatan waktu yang ada.

Dalam penentuan batasan lokasi penelitian ini juga, ditentukan dengan

berdasarkan beberapa kriteria yang menjadi dasar pertimbangan pemilihan lokasi. Kriteria-kriteria tersebut adalah:

1. Kondisi lokal yang representatif

Kecamatan Sutojayan dapat dipilih karena dianggap mewakili kondisi wilayah yang relevan dengan tujuan penelitian, misalnya dalam hal tingkat aksesibilitas layanan publik, jumlah penduduk, atau luas wilayah yang representatif untuk mengukur efektivitas implementasi sertipikat elektronik.

2. Fokus dan keterbatasan sumber daya penelitian

Memilih salah satu kecamatan sebagai fokus penelitian juga dapat membantu dalam membatasi ruang lingkup penelitian agar lebih berfokus dan terukur. Hal ini dapat meningkatkan kualitas dan kedalaman analisis terkait efektivitas penerbitan sertipikat tanah secara elektronik.

1.3 Rumusan Masalah

Mengacu pada latar belakang masalah yang peneliti jelaskan. Peneliti memfokuskan rumusan masalah yang dapat dikemukakan menjadi 2 (dua) rumusan masalah agar pembahasan penelitian tidak melebar. Adapun rumusan masalah berikut :

1. Bagaimana efektivitas penerbitan sertipikat tanah secara elektronik di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar ?
2. Bagaimana penegakan hukum penerbitan sertipikat tanah elektronik di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan yang diharapkan penelitian ini berdasarkan rumusan masalah yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam menyusun tujuan penelitian, penulis mengarahkan perhatian pada isu-isu pokok yang menjadi dasar kajian, sebagai berikut::

1. Untuk melakukan kajian mendalam serta memperoleh pemahaman mengenai proses penerbitan sertipikat tanah elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar.
2. Upaya mengkaji secara mendalam serta memahami Penegakan Hukum dalam penerapan sertipikat tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki kegunaan yang dapat dilihat dari berbagai aspek yang saling terkait, khususnya dari segi teoritis. Penulis berharap penelitian ini bermanfaat sebagai berikut:

- 1 Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai upaya mengembangkan wawasan keilmuan dalam bidang hukum perdata dan membandingkan dengan praktik nyata dilapangan terkait efektivitas penerbitan sertipikat tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar.
 - b. Sebagai upaya memperoleh wawasan yang lebih mendalam tentang efektivitas penerbitan sertipikat tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar.

2 Manfaat Praktis

- a. Sebagai bentuk kontribusi terhadap pengembangan ilmu bidang hukum secara umum, serta khususnya mengenai efektivitas penerbitan sertipikat tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
- b. Sebagai bentuk konstribusi dalam memberikan pandangan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar mengenai efektivitas penerbitan sertipikat tanah secara elektronik.