

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

Sumber Daya Alam adalah semua yang berasal dari alam, yang dimana kemanfaatannya dapat berguna dalam mengatasi semua masalah keberadaan manusia. Mengingat, tidak hanya memikirkan bagian biotik, seperti hewan, tumbuhan, dan mikroorganisme, tetapi juga pada bagian abiotik, seperti minyak, gas yang mudah terbakar, berbagai jenis logam, air dan tanah. Maka dari itu SDA memiliki peran yang sangat signifikan dalam setiap perkembangannya. Keberadaan manusia diplanet ini, terutama seiring bertambahnya populasi, kebutuhan akan tanah akan semakin meningkat.<sup>1</sup> Dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah, mengharuskan semua Masyarakat yang ada di Indonesia harus memiliki kebijakan dalam menggunakan ataupun memanfaatkan aset tanah secara tepat dan akurat, sesuai dengan pedoman material di Indonesia sendiri, untuk memperoleh keuntungan terbesar terhadap kemajuan manusia dan bantuan pemerintah. Mengenai hal diatas tersebut, diperjelas oleh Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria. Tidak dapat dipungkiri bahwa kebutuhan akan tanah, akan terus meningkat. Dan cara untuk mendapatkan tanah juga berbeda antara satu sama lainnya. Tanah merupakan bagian atas permukaan bumi, sehingga keterkaitan antara tanah dan manusia sangat erat, tanah dimanfaatkan oleh manusia untuk tempat tinggal dan tempat untuk mencari uang yang cukup dalam memenuhi pembayaran sewa rumah. Setiap orang selalu membutuhkan tanah dalam kehidupan sehari-hari, bahkan dalam hal menggigit debu pun, setiap orang membutuhkan tanah. Seiring berjalannya waktu, kehadiran tanah seperti seolah-olah berubah menjadi lebih, menjadi lebih kecil dalam jangka panjang, semakin banyak orang di dunia. Dalam keberadaan manusia, keberadaan tanah sama sekali tidak dapat dipisahkan dari setiap tindakan individu itu sendiri, dikarenakan tanah merupakan tempatnya manusia untuk hidup dan tempat melanjutkan kehidupannya. Dalam artian yang

---

<sup>1</sup>Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 5.

lebih jauh, tanah adalah obyek yang bersifat finansial.<sup>2</sup> Selain itu, tidak mengherankan apabila harga tanah kadang-kadang naik begitu signifikan, karena pertanda bahwa properti seseorang telah terdaftar.<sup>3</sup> Peningkatan jumlah penduduk secara tidak langsung menyebabkan kebutuhan akan lahan semakin luas. Sekalipun kebutuhan akan kemajuan semakin meningkat, itu juga untuk kebutuhan permukiman dan kepentingan lahan yang berbeda, dan pada saat itu pula lahan yang tersedia sangat dibatasi jumlahnya (karena tidak bertambah), sehingga menyebabkan adanya sengketa.<sup>4</sup> Arti sengketa yang dimaksud tersebut, mencakup kepemilikan tanah tanpa adanya hak, pengembangan tanah yang melanggar hukum, dan mencakup penggunaan terhadap tanah.<sup>5</sup>

Pendaftaran tanah bersumber dari kata *Kadaster* atau (Kadaster Belanda) istilah khusus untuk catatan, menunjukkan wilayah, nilai dan kepemilikan (atau penjelasan berbeda di balik hak istimewa) dari bundel tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "*capitasrum*" yang berarti reister atau kapita atau satuan yang dibuat untuk menyatakan muatan tanah romawi (*Capotatio Torrens*). Dari perspektif yang parah, *cadastrae* adalah catatan (catatan tanah, kualitas tanah dan pemegang hak istimewa untuk tujuan biaya).<sup>6</sup> Secara komprehensif, yang disebut sebagai pendaftaran tanah adalah dengan adanya perkembangan dari latihan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara konsisten dan rutin, dengan melalui pengumpulan data atau informasi yang berkenaan dengan tanah yang berada di zona tertentu, penanganan, penyisihan dan pengenalan dalam melayani daerah setempat, di bidang tanah, mengingat penerbitan verifikasi terhadap bukti dukungannya, untuk memastikan kepastian hukum.<sup>7</sup> Yang dimaksud dengan "rangkaian kegiatan" mengacu pada berbagai kegiatan yang ada

---

<sup>2</sup>Nurhayati, "Fungsi Pendaftaran Tanah terhadap hak-hak atas tanah menurut UUPA Tahun 1960", *Jurnal Warta Edisi* : 60, April 2019, hlm. 2

<sup>3</sup>Zaki Ulya, "Eksistensi Badan Pertanahan Aceh Sebagai Peramgkat Daerah di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan", *Jurnal Konstitusi*, Volume 12 Nomor 3, 2015, hlm. 569

<sup>4</sup>Zainuddin Zaki Ulya, "Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah di Aceh", *Jurnal Hukum Suara Keadilan*, Volume 13, Nomor 1, 2018, hlm. 40

<sup>5</sup>Muhammad Yamin, "Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Volume 13, Nomor 2, Juli 2018, hlm. 2

<sup>6</sup>A.P. Parlindungan, "Pendaftaran Tanag=h di Indonesia", (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 18

<sup>7</sup>Effendi Bahtiar, "Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah", (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 5

di dalam pengelolaan pendaftaran tanah, yang saling berkaitan dan membentuk rangkaian pada gilirannya, yang mengarah pada ketersediaan data yang diperlukan. Sehingga menjamin dengan adanya kepastian hukum terhadap luas tanah dapat menekan perselisihan bagi masyarakat.<sup>8</sup> Kata konsisten mengacu pada penyelesaian terhadap aktivitas, yang begitu dimulai tidak akan ada akhir. Data yang telah dikumpulkan dan tersedia harus dijaga dengan baik, karena akan disinkronkan dengan peralihan yang akan terjadi dikemudian hari, sehingga pada masa tersebut selalu berkesinambungan dengan kondisi yang terjadi saat ini.

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus didasarkan pada pedoman hukum yang tepat, dalam artian bahwa hasilnya merupakan informasi bukti seperti yang ditunjukkan oleh Undang-undang, meskipun kekuatan konfirmasi pada umumnya tidak sama dengan hukum negara yang mengatur tentang pendaftaran tanah.<sup>9</sup> Dalam Undang Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1), menyatakan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.” Ketentuan tersebut berlaku juga dalam bidang Pertanahan. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa, “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”<sup>10</sup> Sehubungan dengan hal tersebut, kemudian pada saat itulah lahir Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria, yang biasa disebut dengan UUPA. Salah satu standar yang mengatur pendaftaran tanah adalah Undang-Undang tentang Agraria, UUPA merupakan aturan penting yang mengkoordinasikan penguasaan, kepemilikan, tugas, penggunaan, dan pengendalian terhadap penggunaan tanah yang berpusat di sekitar organisasi dan pemanfaatan tanah untuk pencapaian orang. Salah satu sudut yang disyaratkan untuk alasan eksistensi ini yaitu dengan adanya keyakinan terhadap hak atas tanah yang merupakan alasan mendasar bagi

---

<sup>8</sup> Septina Maryyant dan Yudha Prabawa, “Optimalisasi Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan, Volume 4, Nomor 2, November 2018, hlm. 5

<sup>9</sup>Anika Selaka Murfini, “Tinjauan Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui AJUDIKASI Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997”, hlm.2

<sup>10</sup>Undang Undang Dasar 1945

kepastian hukum atas adanya penguasaan tanah.<sup>11</sup> Pengesahan UUPA ini merupakan awal dari latar belakang sejarah perbaikan Hukum Agraria di Indonesia, secara khusus diidentikkan sebagai pengaturan hukum pada bidang pertahanan dan menjalankan dualisme hukum pertanahan. Dan untuk menjamin kepastian yang sah, UUPA menggarisbawahi dalam Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa, “Untuk menjamin keyakinan yang sah oleh otoritas publik, pendaftaran tanah dilakukan di semua daerah di Indonesia seperti yang ditunjukkan oleh pengaturan yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah”.

Saat ini pasti alam semesta waktu terkomputerisasi 4.0. Segala sesuatu yang diidentifikasi dengan bisnis bergerak ke dalam dunia maju. Semua bukti pertukaran, yang pada umumnya merupakan struktur aktual yang disusun diatas kertas, namun pada saat ini diubah menjadi catatan lanjutan yang dapat diambil dimana saja. Akal sehat didalam menyimpan laporan merupakan hal pokok dalam periode komputerisasi ini. Jadi, saat ini kita tidak perlu membeli perlindungan yang tidak biasa untuk menyimpan banyak catatan penting ataupun dengan cara menyewa Safe Deposit Box (SDB) untuk mendapatkan laporan penting.

Hal ini juga dirasakan oleh berbagai kalangan, terlingkup Pemerintah Republik Indonesia. Pakar publik tentang keadaan saat ini dengan melalui Kementerian ATR/BPN mendapatkan sistem dan kemajuan baru. Pada kemajuan tersebut mewujudkan Peraturan Menteri (PerMen) Nomor 1 Tahun 2021 yang mengatur tentang sertifikat Tanah Elecktronik, pedoman ini telah disahkan dan telah disahkan secara sah. Pedoman tersebut menyatakan bahwa untuk penerbitan sertifikat tanah elektronik harus dimungkinkan dengan mendaftarkan tanah yang tidak terdaftar. Kita juga dapat mengubah pernyataan fisik ataupun sederhana menjadi perjanjian bumi terkomputerisasi. Pada saat ini pendaftaran tanah sudah dapat dilaksanakan secara elektronik yang dituangkan berdasarkan PerMen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 yang mengatur tentang Sertifikat Elektronik. Dalam Permen tersebut bukan hanya untuk mengatur pendaftaran tanah pada pertama kali saja, tetapi juga mencakup pergantian sertifikat tanah yang sebelumnya telah terdaftar, berupa analog mengalami

---

<sup>11</sup>Boedi Harsono, “Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”. (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 72-73

pembaruan menjadi digital. Kepala Biro Hubungan Masyarakat Kementerian ATR/BPN menjelaskan bahwa, untuk permohonan sertifikat tanah elektronik untuk masyarakat dengan cara menyerahkan sertifikat lama ke otoritas pertanahan setempat, sesuai dengan domisili. Permen tersebut hadir guna mendigitalkan sertifikat tanah, sehingga dapat mencegah konflik sengketa agraria, tetapi sebagian masyarakat juga menganggap bahwa hal tersebut belum bisa ditetapkan karena SDM (Sumber Daya Manusia) dan keamanan yang masih mudah untuk diretas atau dirusak oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab, seperti peretas atau lain-lain. Dari uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis akan membahas kedudukan hukum terhadap Sertifikat Elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dan Pasal 19 ayat 2 UUPA sebagai permasalahan dalam penelitian ini.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana kedudukan Hukum sertifikat elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2021 dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria ?
2. Bagaimana mekanisme pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2021 dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria ?
3. Bagaimana dampak diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional ?

## **C. TUJUAN MASALAH**

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2021 Dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Mengetahui bagaimana mekanisme pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2021.
3. Mengetahui apa dampak dari pada di berlakukan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.