

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan orang lain. Hal ini bertujuan untuk mewujudkan kehidupan masyarakat yang sejahtera dan sejahtera. Untuk itu ada aturan atau hukum yang harus diterapkan oleh setiap manusia menurut asas *Ubi Societas Ibi Ius*, artinya dimana ada masyarakat disitu ada hukum.(Santoso AZ, 2021) Tak hanya itu, manusia juga membutuhkan tempat tinggal atau bangunan untuk melangsungkan kegiatan sehari-hari. Guna berdirinya bangunan dibutuhkan tanah sebagai lahan untuk tempat berpijak. Kebutuhan lahan akan semakin meningkat seiring berkembangnya waktu dan populasi manusia.

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air seluruh rakyat Indonesia yang bersatu padu sebagai bangsa Indonesia sesuai dengan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria. Menurut konsep hukum pertanahan nasional, segala bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan negara (selanjutnya disebut UUPA).(Lawalata, 2021)

Permukaan bumi, atau tanah, adalah komponen dari planet ini. Menurut Pasal 4 ayat 1 UUPA yang berbunyi sebagian, “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya berbagai hak atas permukaan bumi, yang pada umumnya tanah, yang dapat diberikan kepada dan

dimiliki oleh orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hukum”(Santoso, 2017)

Hukum agraria diartikan secara tepat sebagai permukaan tanah dan meliputi hak-hak penguasaan atas tanah, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Jika menyangkut cara perolehan, pengurusan, dan penyelesaian sengketa yang terkadang timbul akibat pemilikan hak atas tanah, hal inilah yang kemudian dimanfaatkan sebagai salah satu hal yang memiliki pengaturan yang cukup kompleks dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria yang juga dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria menetapkan syarat-syarat yang mengatur tentang hak-hak atas tanah di Indonesia (UUPA).

Untuk mencegah penyalahgunaan, perolehan hak atas tanah diatur oleh undang-undang dan aturan administrasi. Bagian pertama UUPA, yang menjelaskan berbagai jenis hak atas tanah dan cara kepemilikan, membahas tentang hak atas tanah. Hak atas tanah, seperti hak milik, hak pakai hasil, hak guna bangunan, hak pakai hasil, hak sewa, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, serta hak-hak selain yang diatur dalam undang-undang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) dari UUPA. perundang-undangan dan bersifat sementara.(Alimuddin, 2021)

Hak-hak ini dapat diperoleh melalui pewarisan, pembelian dan penjualan, perdagangan, hibah, dan cara lainnya. Badan Pertanahan Nasional (BPN) kemudian harus diberitahu tentang perolehan hak ini untuk menerima sertifikat yang berfungsi sebagai dokumentasi hukum kepemilikan hak atas tanah. Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang tata cara memperoleh sertipikat hak atas tanah.

Kajian ini akan melihat hak guna bangunan di antara hak-hak atas tanah yang telah dibahas sebelumnya. Hak guna bangunan adalah kesanggupan untuk mendirikan dan memiliki suatu bangunan di atas tanah milik yang bukan miliknya. Hak ini berlaku paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan memiliki umur yang terbatas; akibatnya, pemegang hak tersebut harus menambah jangka waktunya. Sesuai dengan ketentuan Pasal 27 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Bangunan, jangka waktu hak guna bangunan diperpanjang. Permohonan Perpanjangan atau Pembaruan Hak Guna Bangunan yang diuraikan dalam peraturan ini harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum Hak Guna Bangunan berakhir atau perpanjangannya.

Konsekuensi hukum bagi pemilik Hak Guna Bangunan apabila takmelaksanakan pembaharuan ataupun perpanjangan terkait Hak Guna Bangunan ini maka ini mengakibatkan terhapusnya hak guna bangunan yang dimilikinya. Akibat dari hapusnya hak ini dijelaskan pada ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyebutkan:

1. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara akan menjadi tanah Negara.
2. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan maka tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.

3. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik maka tanahnya akan kembali pada penguasaan pemegang hak milik.(Sari, 2020)

Mengacu kepada informasi statistik yang diberikan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sebanyak 72.315.659 sertifikat tanah dengan luas total 30.960.765 Ha telah terdaftar hingga tulisan ini dibuat. Sebanyak 66.011.341 sertifikat hak milik, 15.770 sertifikat hak guna usaha, 5.320.176 sertifikat hak guna bangunan, 800.246 sertifikat hak pakai hasil, 5.767 sertifikat hak pengelolaan, dan 162.338 sertifikat tanah wakaf yang dibagikan. 2022 (Badan Pertanahan Nasional, 2022) Dari data tersebut terlihat bahwa program pemerintah untuk percepatan pendaftaran tanah nasional telah membuahkan hasil, baik dalam pendaftaran tanah sporadis maupun dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Negara-negara sudah banyak memanfaatkan kemajuan dari teknologi guna memudahkan masyarakat dalam segala hal. Demi meningkatkan fasilitas dan sistem negara, Indonesia juga ikut memanfaatkan teknologi yang semakin hari semakin canggih. Pemerintah harus menciptakan sebuah penemuan hukum baru yang dapat mengimbangi perkembangan perubahan masyarakat yang semakin kompleks. Karena apabila terjadi perubahan dalam masyarakat maka keperluan hukum masyarakatpun akan ikut mengalami perubahan bahkan tambahan, baik kaidah hukum positifnya maupun lembaga hukumnya. Jika tidak demikian maka akan terjadi stagnansi hukum sebagaimana adagium yang dikenal bahwa bahwa hukum akan selalu tertinggal di belakang perkembangan zaman (*het recht hink achter de feiten aan*).(Alimuddin, 2021)

Sistem pendaftaran tanah yang semula berbasis kertas telah berkembang menjadi elektronik berkat kemajuan teknologi. Indonesia semakin membutuhkan teknologi informasi dan komunikasi (TIK) karena transaksi pasar serta layanan pemerintah beralih dari analog (manual) ke berbasis elektronik. Layanan ini berkisar dari e-commerce (perdagangan) hingga e-government (sistem pemerintahan), dari e-Court (peradilan) hingga e-KTP (kependudukan) hingga e-filing, e-SPT, e-Billing (perpajakan), dari OSS: Online Single Submission (layanan izin usaha) ke e-money (perbankan). Layanan ini telah dikembangkan baik oleh sektor publik maupun swasta untuk meningkatkan efektivitas, akuntabilitas, dan transparansi penyediaan layanan publik.(Mujiburohman, 2021)

Jenis perkembangan teknologi lainnya juga muncul dari waktu ke waktu, dengan sertifikasi elektronik di kalangan pemerintah menjadi salah satunya. Alasan di balik sertifikat elektronik ini adalah akan membuat pendaftaran tanah dan pendaftaran tanah lebih aman, serta tren modernisasi, tuntutan ekonomi, dan peningkatan intensitas layanan turunan berbanding lurus dengan pertumbuhan jumlah tanah yang didaftarkan melalui PTSL. Persyaratan ekosistem, sosial, dan budaya untuk industri 4.0 telah berhasil. (Menko dengan OSS, Kementerian Keuangan dengan Aplikasi Keuangan, Kumham dengan fidusia elektronik, dan sektor swasta dalam modernisasi layanan, akan meningkatkan nilai pendaftaran real estat untuk meningkatkan peringkat kemudahan berbisnis Indonesia, hingga 80% akan menurunkan kebutuhan bagi publik untuk mengunjungi kantor pertanahan, dan akan menghilangkan persepsi publik bahwa layanan pertanahan ditangani dengan cara tradisional.(Aprilianti, 2021)

Dalam beberapa tahun terakhir, teknologi informasi dan komunikasi telah digunakan untuk memodernisasi prosedur pendaftaran tanah di seluruh dunia. Dengan mengaktifkan pendaftaran tanah online untuk masyarakat umum dan membangun infrastruktur untuk prosedur pendaftaran elektronik, kemajuan yang signifikan telah dicapai dalam memodernisasi sistem pendaftaran tanah.

Penerapan sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik oleh beberapa negara, antara lain Ontario, POLARIS Kanada (Sistem Informasi Pendaftaran Tanah Provinsi Ontario), Land Online Selandia Baru, dan Land Online Inggris, merupakan hasil positif dari kemajuan teknologi informasi dan komunikasi. . Belakangan, frasa "*e-conveyancing*" menjadi "*e-lodgements*," dengan nama "*STARS e-Lodgment*" di Singapura, "*National Electronic Conveyancing System*" (NECS) di Australia, dan "*Computerized Land Registration System*" (CLRS) dan "*Electronic Land Administration System*" di Malaysia (ELAS).(Mujiburohman, 2021)

Sertifikat elektronik, sering disebut e-sertifikat, adalah dokumen yang diterbitkan sebagai sertifikat melalui sistem elektronik. Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendaftaran tanah permulaan dan pemeliharaan data berkelanjutan. Sesuai arahan Menteri, pendaftaran tanah berbasis elektronik dilaksanakan secara bertahap. Dengan mengurangi penggunaan kertas dan tinta, mendukung program pemerintah go green, menghindari risiko kehilangan, kebakaran, hujan, dan pencurian dokumen fisik, serta memfasilitasi dan mempercepat proses dan layanan penandatanganan melalui penggunaan tanda tangan digital yang

menjamin keamanan data otentikasi, integritas, dan anti-reject, langkah ini bertujuan untuk mendukung budaya paperless office di era digital. Pada 21 Januari 2021 Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Dalam rangka mewujudkan pelayanan pertanahan yang modern, meningkatkan indeks usaha, dan mempermudah akses pelayanan publik bagi masyarakat, maka peraturan dibuat dengan maksud berusaha untuk memenuhi kebutuhan hukum masyarakat yang semakin berkembang seiring dengan perkembangan zaman. dan lebih sesuai dengan pertimbangan Peraturan Menteri.

Hasil dari pelayanan pertanahan berbasis elektronik ini berupa sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut sertipikat-*el*, hal ini sesuai dengan Pasal 1 Angka 8 bahwa sertipikattersebutadalah sertipikat yang terbit melalui sistem elektronik dan berbentuk dokumen elektronik. Hasil ini diharapkan kemudian mampu memberikan kejelasan mengenai aspek hukumsertipikat hak atas tanah berbasis elektronik. Berdasarkan penjelasan di atas, objek kajian dari penulisan ini yaitu mengenai transformasi sertifikat biasa hak guna bangunan menjadi sertifikat elektronik sebagai alat bukti kepemilikan. Penelitian tentang aspek hukum transformasi sertifikat tanah berbasis elektronik pada dasarnya telah banyak diteliti pada bermacam tulisan, adapun yang membedakan penelitian ini terdapat pada aspek hukum transformasi sertipikat biasa Hak Guna Bangunan menjadi sertipikat elektronik.

1.2 Identifikasi Masalah

1. Manfaat diterbitkannya sertipikat elektronik.
2. Keharusan pembaharuan sertipikat elektronik.
3. Pengurusan sertipikat tanah elektronik di kantor BPN.
4. Keabsahan sertipikat tanah biasa setelah sertipikat elektronik diterbitkan.

1.3 Batasan Masalah

Dalam penelitian ditetapkanlah batasan masalah. Hal ini bertujuan agar penelitian tidak terlalu luas dan lebih terfokus pada masalah yang akan diteliti, adapun batasan masalah yang diteliti oleh penulis yaitu aspek hukum mengenai transformasi sertipikat biasa hak guna bangunan menjadi sertipikat elektronik sebagai alat bukti kepemilikan.

1.4 Rumusan Masalah

Rumusan masalah ini berdasarkan latar belakang yang sudah peneliti sampaikan di atas, yaitu:

1. Apa tujuan pemerintah mengganti mekanisme sertipikat biasa Hak Guna Bangunan menjadi sertipikat elektronik sebagai alat bukti kepemilikan?
2. Bagaimana mekanisme perubahan sertipikat biasa Hak Guna Bangunan menjadi sertipikat elektronik?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui tujuan pemerintah mengganti mekanisme sertipikat biasa Hak Guna Bangunan menjadi sertipikat elektronik sebagai alat bukti kepemilikan.

2. Mengetahui mekanisme perubahan sertipikat biasa Hak Guna Bangunan menjadi sertipikat elektronik.

1.6 Manfaat Penelitian

1.6.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi atau bahan ajar untuk kedepannya bagi pembaca baik itu masyarakat umum maupun bagi mahasiswa/i yang ingin melakukan penelitian lanjut mengenai sertipikat elektronik sebagai alat bukti kepemilikan.

1.6.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu pembaca agar mengetahui manfaat dari sertipikat elektronik yang diterbitkan oleh pemerintah dan mengetahui mekanisme perubahan sertipikat biasa hingga menjadi sertipikat elektronik.