

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan tempat tinggal bagi umat manusia. Dari tanah, manusia dapat hidup dengan mendirikan rumah, mencari makan, dan hidup diatas tanah. Tanah secara umum berarti lapisan terluar dari bumi yang terdiri dari bahan organik, mineral, air dan udara. Tanah merupakan sumber daya alam yang terpenting bagi kehidupan manusia dan ekosistem yang ada di bumi. Tanah juga merupakan hal yang vital yang harus dimiliki oleh manusia. Tanah juga memegang peranan sentral dalam kehidupan masyarakat indonesia, baik dari segi ekonomi, sosial dan budaya. Kepemilikan tanah tidak hanya berfungsi sebagai jaminan sosial dan ekonomi, tetapi juga berperan dalam stabilitas politik dan keamanan nasional.

Pada masa penjajahan, Belanda menerapkan Hukum Tanah Administratif Belanda. Belanda menggunakan Agrarische Wet (AW) yang mulai digunakan pada tahun 1870 dan merupakan pokok penting dari hukum agraria dan semua peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan pemerintah pada masa itu sebagai permulaan hukum agraria barat. Pada awalnya Agrarische Wet ini dikeluarkan karena adanya keinginan perusahaan-perusahaan asing yang bergerak dalam bidang pertanian untuk berkembang di Indonesia, namun hak-hak rakyat atas tanah harus dijamin.¹

¹ | Gusti Ayu Gangga Santi Dewi, 2020, *Hukum Agraria di Indonesia*, Cetakan ke-1, Jakad Media Publishing, Surabaya, Hlm 12

Pada tahun 1960 dibuat Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa dikenal dengan UUPA. Dasar dari dikeluarkannya UUPA ini adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. UUPA ini mengatur antara lain tentang tanah di Indonesia dan menjadi dasar peraturan tentang pertanahan di Indonesia. Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam Penjelasan Umum yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan persemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya²

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia merupakan salah satu tujuan yang ingin diwujudkan dalam UUPA. Tujuan tersebut dapat terwujud dengan :

² Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-2, Kencana, Jakarta hlm 2

- a. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- b. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.³

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dapat membuat masyarakat mendapat jaminan kepastian hukum. Kepastian hukum ini juga diatur dalam Pasal 19 UUPA yaitu :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

³ *Ibid*,

- 3) Pendaftaran Tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri agraria.
- 4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah ini dibuat dengan tujuan untuk menjelaskan lebih lanjut bagaimana tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia. Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah ini jelaskan tentang pengertian dari Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Kemudian dalam pPsal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) dijelaskan bahwa salah satu tujuan adanya Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan jaminan hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak

atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar lebih mudah untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan serta kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.⁴ Oleh karena itu, maka tanah-tanah tersebut harus didaftarkan terlebih dahulu agar pemilik tanah mempunyai kuasa atas tanahnya sendiri.

Sertipikat tanah memiliki arti dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berfungsi sebagai bukti kuat hak atas tanah. Dengan adanya sertipikat, pemilik tanah memiliki perlindungan hukum atas klaim-klaim yang memungkinkan timbul dari pihak lain. Berdasarkan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur bahwa sertipikat atas tanah tersebut diterbitkan memang untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut. Setiap orang yang memiliki tanah wajib mendaftarkan tanahnya. Kemudian dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah yang sama, dikatakan bahwa sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang diperuntukkan sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, selama data fisik dan data yuridis tersebut telah sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur serta buku tanah hak yang bersangkutan.

Sertipikat tanah ini memiliki fungsi penting dalam penyelesaian sengketa pertanahan, yang seringkali menjadi sumber konflik antara individu, masyarakat, maupun antara masyarakat dengan pihak korporasi atau

⁴ Rohmatun Nafisah, 2022, Keabsahan Hukum Sertifikat Elektronik dalam Kepemilikan Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, *Jurnal Hukum*, 28(3), Januari.

pemerintah. Dalam konteks ini, keberadaan sertifikat tanah memberikan kepastian hukum serta memperjelas kepemilikan.

Meskipun sertifikat tanah sudah menjadi bagian penting dalam sistem agraria, masalah pertanahan tetap menjadi isu yang sering muncul di Indonesia. Berbagai masalah seperti sengketa lahan, keterlambatan penerbitan sertifikat, tumpang tindih klaim, serta pemalsuan dokumen kerap terjadi. Masalah ini sering kali menghambat Pembangunan ekonomi, terutama di daerah-daerah yang sedang berkembang. Oleh karena itu, pemerintah merasa perlu melakukan reformasi dalam sistem administrasi pertanahan guna menciptakan pengelolaan yang lebih efisien dan transparan.

Di era digital ini, pemerintah Indonesia berupaya melakukan transformasi administrasi dengan menetapkan digitalisasi pada sektor pertanahan. Pada awal Tahun 2021, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) meluncurkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Kebijakan ini bertujuan untuk mempercepat proses penerbitan sertifikat tanah, mengurangi potensi sengketa dan pemalsuan, serta mempermudah akses masyarakat terhadap informasi pertanahan. Namun, pada tahun 2023, Kementrian ATR/BPN mencabut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dan diganti dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 ini fokus utamanya yaitu prosedur Pendaftaran Tanah, termasuk Hak Milik, sedangkan Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 fokus utamanya pada digitalisasi sertipikat tanah yaitu alih fungsi dari fisik ke elektronik. Kemudian, di dalam Permen terbaru ini juga diatur lebih lengkap tentang pendaftaran Hak Milik termasuk mekanisme pendaftaran Hak Milik tersebut.

Transformasi digital ini menjadi solusi untuk berbagai masalah yang selama ini terjadi dalam sistem sertipikat tanah konvensional. Sertipikat elektronik mampu meminimalisir risiko pemalsuan dan duplikasi sertipikat fisik, yang sering kali menjadi penyebab utama sengketa tanah. Di samping itu, sertipikat elektronik memungkinkan akses yang lebih cepat dan efisien terhadap data pertanahan, karena informasi disimpan dalam sistem berbasis digital yang mudah diakses oleh pihak terkait, baik masyarakat umum maupun pemerintah. Sertipikat tanah elektronik juga hanya dapat diakses oleh pemegang hak tanah itu sendiri dan tidak bisa di wakikan oleh orang lain.

Penerapan sertipikat tanah elektronik ini tidak lepas dari berbagai tantangan. Beberapa di antaranya adalah masalah keabsahan hukum, perlindungan data pribadi, serta kesiapan infrastruktur teknologi di berbagai daerah. Meskipun digitalisasi diharapkan mampu meningkatkan efisiensi, tantangan-tantangan ini perlu mendapat perhatian khusus untuk menjamin kesuksesan kebijakan sertipikat elektronik dalam jangka Panjang.

Pendaftaran Hak Atas Tanah ini di lakukan di kantor pertanahan, kantor wilayah badan pertanahan nasional, dan kepala Badan Pertanahan Nasional

republik Indonesia, sesuai jenis dan luas tanah yang diajukan permohonan hak atas tanah.

Salah satu aspek yang menjadi sorotan utama dalam penerapan sertipikat tanah elektronik adalah keabsahan yuridis sertipikat tersebut dalam kerangka hukum agraria Indonesia. Sertipikat tanah elektronik diakui sebagai alat bukti yang sah berdasarkan peraturan Menteri ATR/BPN nomor 3 Tahun 2023. Keabsahan yuridis dari Sertipikat Tanah Elektronik ini dapat dibuktikan di pengadilan karena sertipikat tanah ini telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Kekuatan hukum dari sertipikat tanah elektronik juga bergantung pada sistem keamanan yang digunakan untuk melindungi data pemilik tanah. Badan Pertanahan Nasional sudah berupaya untuk melindungi data para pemilik hak atas tanah tersebut. Badan Pertanahan Nasional menyimpan data para pemegang hak atas tanah ini di dalam sebuah aplikasi yang hanya bisa diakses oleh pemegang hak atas tanah.

Kekuatan hukum dari sertipikat tanah elektronik juga bergantung pada sistem keamanan yang digunakan untuk melindungi data pemilik tanah. Proses digitalisasi ini mengharuskan adanya infrastruktur teknologi yang kuat serta perlindungan yang ketat terhadap keamanan data. Sertipikat elektronik yang rentan terhadap serangan siber atau kerusakan sistem dapat memicu hilangnya data yang berkaitan dengan hak atas tanah, yang pada akhirnya bisa berdampak pada sengketa atau hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem elektronik.

Pendaftaran Tanah semenjak keluarnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, maka Pendaftaran Tanah secara bertahap dapat dilakukan secara elektronik. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, dokumen elektronik merupakan informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang dimiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Dalam konteks ini, penting untuk meninjau apakah sistem hukum agraria Indonesia sudah cukup matang untuk mengakomodasi perubahan dari sistem fisik ke sistem elektronik. Regulasi dan kebijakan terkait harus menjamin bahwa sertipikat elektronik memiliki keabsahan hukum yang sama dengan sertipikat fisik dan dapat diterima di pengadilan sebagai alat bukti yang sah.

Kabupaten Merauke di Provinsi Papua Selatan, memiliki karakteristik wilayah dan sosial yang unik, terutama terkait dengan masalah pertanahan. Tanah-tanah di Kabupaten Merauke merupakan tanah adat yang dimiliki oleh 7 marga yaitu marga Gebze, Samkakai, Kaize, Ndiken, Mahuze, Basik-Basik, dan Balagaize. 7 marga tersebut merupakan marga dari suku Marind, suku

asli di Merauke. Surat Pelepasan Tanah Adat ini dikeluarkan oleh Lembaga Masyarakat Adat, dengan tujuan utamanya adalah untuk memastikan bahwa peralihan hak atas tanah ulayat (tanah adat) dilakukan secara sah dan sesuai dengan hukum adat yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk menghindari sengketa dan memastikan bahwa peralihan hak atas tanah tidak merugikan masyarakat adat secara keseluruhan.

Penelitian yang dilakukan di Kabupaten Merauke, sejak dimulainya perubahan Sertipikat Konvensional menjadi Sertipikat Fisik dari bulan Agustus 2024, tercatat sudah sekitar 2.500 Sertipikat Elektronik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke. Kelurahan Kamundu yang merupakan tempat Lokasi Penelitian, telah tercatat 567 Sertipikat Elektronik yang dikeluarkan melalui program PTSL. Tiga Ratus Lima Puluh Sertipikat Elektronik yang dikeluarkan sudah mencakup Hak Milik di Kelurahan Kamundu. Penelitian ini berfokus pada Hak Milik dengan peralihan melalui jual beli. Salah satu syarat jual beli tanah di Kabupaten Merauke adalah adanya Surat Pelepasan Adat dari Lembaga Masyarakat Adat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka penulis dapat merumuskan permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini, yaitu Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran Hak Milik setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan

Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Merauke?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran Hak Milik setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Merauke.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan berupa pemikiran terhadap perkembangan ilmu hukum di Indonesia terkhusus pada bidang Hukum Pertanahan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah Khususnya Kantor ATR/BPN

Memberikan masukan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi implementasi sertifikat tanah elektronik, khususnya di Kabupaten Merauke, dengan mengidentifikasi hambatan dan solusi yang dapat diterapkan.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan memberikan masukan bagi pemilik tanah yang belum mendaftarkan Hak Miliknya secara umum dan pemilik tanah yang mendaftarkan Hak Milik setelah berlakunya

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah pada khususnya masyarakat di kabupaten merauke.

E. Keaslian Penelitian

Bahwa penelitian ini benar-benar merupakan hasil pemikiran dari Penulis sendiri dan bukan merupakan plagiasi dari hasil Penelitian sebelumnya. Dengan judul penulisan skripsi "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Setelah Berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tana di Kabupaten Merauke". Sebagai bahap pembanding skripsi ini bukan sepenuhnya hasil pemikiran Penulis semata melainkan terdapat pemikiran-pemikiran para ppihak lain dalam penyelesaian skripsi ini. Pemulisan Hukum atau skripsi yang memiliki tema yang mirip yaitu :

1. a. Judul Penelitian : "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Toba Samosir berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap"
- b. Identitas
 - 1) Nama : Nathaniel Eliazer M. Hutagaol

- 2) Fakultas, Universitas : Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya
Yogyakarta
- 3) Tahun : 2019
- c. Rumusan Masalah : Apakah Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Toba Samosir telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?
- d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Toba Samosir telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Sebagian besar masyarakat Kabupaten Toba Samosir yang telah mendaftarkan tanahnya telah mendapat sertipikat hak atas tanahnya melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- e. Perbedaan : Perbedaan hasil penelitian penulisan

hukum ini dengan penulisan hukum yang akan diteliti terletak pada obyek penelitian dan lokasi penelitian, dimana obyek penelitian ini adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Toba Samosir, sedangkan penelitian yang akan diteliti berfokus pada pelaksanaan pendaftaran Hak Milik setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

2. a. Judul Penelitian : Permohonan dan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah oleh Badan Hukum dalam Mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum di Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara (studi kasus : kongregasi suster fransiskan St. Lusía)

b. Identitas

1) Nama : Listeria Simarmata

2) Fakultas, Universitas : Fakultas Hukum, Universtas Atma Jaya
Yogyakarta

3) Tahun : 2012

c. Rumusan Masalah : Apakah permohonan dan pendaftaran hak milik atas tanah oleh Badan Hukum Kongregasi Suster Fransiskan St. Lusia (KSFL) telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara?

d. Hasil Penelitian : Proses permohonan dan pendaftaran Hak Milik atas tanah yang dilakukan oleh Badan Hukum Keagamaan Kongregasi Suster Fransiskan St Lusia (KSFL) di Kota Pematang Siantar Propinsi Utara belum mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Hal ini dibuktikan dengan proses permohonan Hak Milik yang dimohonkan oleh badan hukum keagamaan sebagai salah satu syarat dalam mendapatkan hak milik belum terwujud sampai saat ini. Hal ini disebabkan oleh :

1) Status tanah yang pada awalnya tanah Hak Milik setelah terjadinya

penyerahan hak berubah menjadi tanah negara

2) Kurangnya sosialisasi tentang peraturan dan prosedur pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah bagi Badan Hukum.

3) Proses permohonan Hak Milik atas tanah dari Badan Hukum Keagamaan Kongregasi Suster Fransiskan St Lusita (KSFL) kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memerlukan waktu yang cukup lama.

4) Belum adanya surat izin memperoleh Hak Milik atas tanah dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

e. Perbedaan : Perbedaan hasil penelitian penulisan hukum ini dengan penulisan hukum yang akan diteliti terletak pada obyek penelitian dan lokasi penelitian, dimana obyek penelitian ini adalah pendaftaran Hak Milik atas tanah oleh badan hukum

untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kota Pematang Siantar Propinsi Sumatera Utara, sedangkan penelitian yang akan diteliti berfokus pada pelaksanaan pendaftaran Hak Milik setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

3. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan diatas Hak Milik Setelah Berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kota Yogyakarta

b. Identitas

1) Nama : Romy Raylandy Panggabean

2) Fakultas, Universitas : Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

3) Tahun : 2023

c. Rumusan masalah : Bagaimanakah pelaksanaan Peraturan

Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020
tentang Pelayanan Hak Tanggungan
Secara Elektronik di Kota Yogyakarta?

d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan HT-El diatas hak milik di
Yogyakarta sudah sesuai dengan
Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5
Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak
Tanggungan Terintegrasi Secara
Elektronik, namun dalam pelaksanaannya
ada beberapa kendala yang dihadapi
dalam proses pelayanan HT-El Kota
Yogyakarta yaitu : Gangguan Jariang
(Server Down), Berkas ditutup by
system, sudah dibayar tapi kode biling
tidak terbaca status pembayaran oleh
sistem, berkas yang statusnya
ditangguhkan, namun pihak kreditur
maupun PPAT tidak melakukan perbaikan
sampai jatuh tempo masa perbaikan (5
hari).

e. Perbedaan : Perbedaan hasil penelitian penulisan
hukum ini dengan penulisan hukum yang
akan teliti terletak pada obyek penelitian

dan lokasi penelitian, dimana obyek penelitian hukum ini adalah Pendaftaran Hak Tanggungan diatas Hak Milik setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kota Yogyakarta, sedangkan penelitian hukum ini berfokus pada pelaksanaan pendaftaran Hak Milik setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Tanah Elektronik di Kabupaten Merauke.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial tanah (Pasal 20 ayat (1) UUPA)
2. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah

ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

3. Sertipikat Tanah Elektronik didefinisikan sebagai dokumen digital yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat Tanah Elektronik merupakan inovasi dari sertipikat fisik, dengan tujuan untuk mempercepat dan mempermudah proses Pendaftaran Tanah serta mengurangi resiko pemalsuan sertipikat.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum (hukum tidak tertulis), dimaksudkan untuk mengetahui hukum yang tidak tertulis berdasarkan hukum yang berlaku dalam masyarakat. Penelitian ini berhadapan dengan Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Merauke dan Masyarakat yang sudah membuat sertipikat tanah elektronik. Sehingga, penelitian ini melakukan penelitian hukum empiris perihal Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Setelah Berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. di Kabupaten Merauke.

2. Sumber Data

Data yang penulis gunakan dalam penelitian hukum empiris ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan/atau survei di lapangan dengan Narasumber dan responden. Sedangkan Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan pustaka.

a. Data primer

Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber dengan cara mengajukan pertanyaan kepada responden dan narasumber yang telah disiapkan terlebih dahulu agar memperoleh data yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik setelah Berlakunya peraturan Menteri Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, sehingga dalam penelitian ini diperoleh suatu data dari lokasi penelitian terkait yaitu di Kabupaten Merauke.

b. Data sekunder

Data sekunder terdiri dari :

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat yaitu berupa perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-

undangan dan putusan-putusan, dan putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- b) Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE)
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2021 tentang Penetapan dan Pemberian Sertipikat Tanah Elektronik
- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

- h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang tidak mengikat publikasi tentang hukum meliputi buku-buku, jurnal-jurnal hukum, dan hasil penelitian terdahulu, artikel jurnal hukum.

3. Cara Pengumpulan data

Cara pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris adalah Kuesioner, Wawancara dan Studi Pustaka.

- a. Data Primer dikumpulkan melalui kuesioner dalam bentuk daftar pertanyaan-pertanyaan yang dijawab oleh responden (peserta pendaftaran Hak Milik melalui program PTSL dan mendapatkan Sertipikat Elektronik di Kelurahan Kamundu pada tahun 2024). Selain itu, wawancara yang dilakukan terhadap narasumber (Penata Pertanahan Pertama Ibu Irqa Ade Chayani, S.H.)
- b. Data sekunder dikumpulkan melalui Studi Pustaka yaitu dengan cara penulis mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa Undang-Undang, Buku, Jurnal dan referensi yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

4. Lokasi Penelitian

Kabupaten Merauke terdiri atas 20 distrik, 11 Kelurahan dan 179 Kampung. Dari 20 distrik di kabupaten Merauke, dipilih distrik Merauke sebagai lokasi penelitian. Distrik Merauke terdiri dari 11 kelurahan dan 5 kampung. Dari 11 kelurahan, dipilih Kelurahan Kamundu sebagai lokasi dari penelitian ini.. Di Distrik Merauke, sudah dilakukan penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik sebanyak 2.500 Sertipikat Elektronik. Kelurahan yang melakukan sertifikat tanah terbanyak adalah Kelurahan Kamundu melalui program PTSL. Oleh karena itu, lokasi penelitian yang dilakukan bertempat di Kelurahan Kamundu, Distrik Merauke, Kabupaten Merauke, Provinsi Papua Selatan.

5. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah para pemilik tanah sejumlah 350 orang yang telah melakukan pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui jual beli dan surat Peleepasan Tanah Adat di kelurahan Kamundu, Distrik Merauke, Kabupaten Merauke.

6. Sampel

Sampel dari penelitian ini digunakan teknik pengambilan sampel secara acak (*Random Sampling*). Sampel dari penelitian ini adalah para pemilik tanah yang membeli tanah di Kelurahan Kamundu dan sudah mendaftarkan Hak Miliknya tahun 2024 dan memperoleh Sertipikat Elektronik, 10% dari populasi.

7. Narasumber dan Responden

a. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke (Ibu Irqa Ade Chayani, S.H.) dan Kepala Kelurahan Kamundu (Ibu Ritta A. Maria).

b. Responden

Responden dalam penelitian ini merupakan orang yang terkait secara langsung dengan data yang dibutuhkan. Responden dalam penelitian ini adalah 35 orang Pemilik tanah yang memiliki sertifikat tanah elektronik melalui jual beli di Kelurahan Kamundu.

8. Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan dalam penelitian ini untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian. Proses selanjutnya yaitu penarikan kesimpulan dengan cara induktif, yaitu menarik kesimpulan dengan proses awal yang khusus (sebagai hasil pengamatan) dan berakhir dengan suatu kesimpulan (pengetahuan baru) berupa pemikiran yang umum.

H. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan hukum dalam penelitian ini yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Skripsi

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak Milik; Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah, PTSL, dan Sertipikat Elektronik; dan Hasil Penelitian yaitu Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Setelah Berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Merauke.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi Kesimpulan dan Saran.