

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Peran pemerintah dalam pembangunan nasional adalah memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan mewujudkan masyarakat adil dan makmur baik dalam materiil maupun spiritual berdasarkan Pancasila Pembukaan UUD Tahun 1945. Bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945). Hak menguasai dari negara untuk rakyat tersebut merupakan organisasi kekuasaan rakyat yang tertinggi. Kekuasaan menurut Machiavelli adalah bertujuan menyelamatkan kehidupan negara dan mempertahankan kemerdekaan.<sup>1</sup>

“Negara Indonesia adalah Negara Hukum” menurut UUD 1945 Pasal 1 ayat (3) Negara sebagai konsep kekuasaan memiliki sejumlah tujuan hakiki sebagai pengemban tujuan dari seluruh warga negaranya. Konsep Negara Hukum ‘*rechtsstaat*’ yang dipelopori oleh Julius Stahl, itu mencakup empat elemen penting, yaitu : Perlindungan hak asasi manusia, Pembagian kekuasaan, Pemerintahan berdasarkan undang-undang, Peradilan tata usaha Negara. Hukum dibuat untuk menciptakan ketertiban dan kesejahteraan melalui hukum yang adil, yakni pengaturan kepentingan-kepentingan yang saling bertentangan dengan seimbang sehingga setiap orang memperoleh sebanyak mungkin apa yang menjadi bagiannya. Tujuan hukum menurut Gustav Radbruch, terdiri dari tiga ide dasar

---

<sup>1</sup>Yyun Mintaraningrum, Jurnal ASPEK KEPASTIAN HUKUM DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK TANAH (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg), Hlm. 106

hukum atau tiga nilai dasar hukum yaitu : Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian hukum.<sup>2</sup>

Tujuan hukum dalam pendaftaran pertanahan untuk mewujudkan kepastian hukum, diselenggarakannya pendaftaran tanah yang bersifat rechtekadaster berdasar pada Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 tahun 1960 (UUPA) bahwa “*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*”.

Undang – Undang Pokok Agraria Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah maka, untuk mewujudkan sistem pertanahan nasional yang terpadu dan terencana Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden serta dipimpin oleh seorang Menteri membentuk institusi tertinggi guna menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, lembaga tersebut dimaksud adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dikepalai langsung oleh Menteri terkait adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>2</sup>*Ibid.*

Pada umumnya masyarakat menganggap Kantor Badan Pertanahan Nasional merupakan instansi Pemerintah yang lembaganya identik dengan pengurusan sertipikat hak atas tanah. Hal tersebut memang benar, karena Kantor Badan Pertanahan Nasional menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memiliki hak otoritas untuk mengeluarkan sertipikat tanah, dimana lebih tepatnya merupakan lembaga yang menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah, sedangkan kegiatan akhir dari pendaftaran tanah adalah penerbitan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat merupakan tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang disalin dari buku tanah. Meskipun sertipikat seringkali disebut sebagai produk akhir dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, namun pada kenyataannya kegiatan Kantor Badan Pertanahan Nasional tidak hanya berakhir pada sertipikat saja. Oleh karena itu, kiranya sangat penting untuk mengetahui apa saja tugas pokok dan fungsi dari lembaga Badan Pertanahan Nasional.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria /pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugas, Kementerian Agraria dan Tata Ruang menyelenggarakan fungsi:<sup>3</sup>

1. Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/ pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/ pertanahan, penataan agraria/ pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta

---

<sup>3</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian agraria dan Tata Ruang , Pasal 5

penanganan masalah agraria/ pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;

2. Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
3. Pengelolaan barang milik/ kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
4. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
5. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
6. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, Setiap hak atas tanah yang diperoleh melalui cara permohonan hak, wajib didaftarkan di kantor pertanahan Badan Pertanahan Nasional di setiap Kabupaten/Kotamadya setempat kepada para petugas yang melayani di setiap bagian nya. Fakta bahwa banyak ditemukan kasus – kasus konkret yang terjadi dimasyarakat, membuat dirasa perlu agar terselenggaranya pendaftaran atas tanah guna memberi kemudahan dalam hal membuktikan hak atas tanah yang dikuasai oleh seseorang.

Sehubungan dengan hal tersebut Undang – Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia,

sebagaimana diamanatkan dalam pasal 19 UUPA. Sesuai dengan pasal tersebut telah di jelaskan bahwa adanya kewajiban yang harus dijalankan oleh pemerintah sebagai instansi tertinggi untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik tanah dalam hal letak , batas dan luas tanah, status tanah , obyek yang berhak atas tanah serta pemberian surat tanda bukti hak berupa sertipikat.

Berdasarkan ketentuan pada pasal 19 UUPA tersebut maka hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan termasuk peralihan dan hapusnya serta pembebanannya dengan hak lain haruslah di daftarkan, sehingga pendaftaran tanah merupakan sebagai suatu kewajiban yang harus dilaksanakan bagi para pemegang hak - hak tersebut guna untuk memperoleh kepastian hukum sebagai pemilik hak, sehingga pemilik hak dapat mengetahui secara jelas tentang keadaan, letak, batas – batas serta luas tanah yang dimilikinya.

Sebagai realisasi dari Pasal 19 UUPA yang mengatur tentang pendaftaran tanah maka dikeluarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1997) menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961 (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1961) sebagai peraturan pelaksanaannya. Yang mana tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat – surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian

yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c , pasal 23 ayat (2) , pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria.

**Pasal 19 ayat (2) huruf c** yang mengatakan bahwa :

*“Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.*

**Pasal 23 ayat (2)** yang mengatakan bahwa :

*“Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan tersebut”.*

**Pasal 32 ayat (2)** yang mengatakan bahwa :

*“Pendaftaran termaksud ini dalam ayat ini menyatakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna usaha kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir”.*

**Pasal 38 ayat (2)** yang mengatakan bahwa :

*“Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya, peralihan hak tersebut kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir”.*

Setelah dilakukannya pendaftaran terhadap tanah, maka timbul Surat tanda bukti hak (sertipikat tanah) yang umumnya dikenal oleh masyarakat umum dengan sebutan **“sertipikat”** yaitu adalah Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri Salinan Buku Tanah menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, digolongkan ke dalam salah satu bentuk alat bukti yang otentik, ke otentikan tersebut dikarenakan sertipikat tersebut dibuat oleh pejabat negara yang berwenang atas dasar Undang – Undang

dalam hal ini adalah Notaris selaku PPAT,serta terdaftar di badan resmi Negara yang sah yaitu Badan Pertanahan Nasional.

Sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang otentik maka disini terlihat fungsinya bahwa sertipikat berguna sebagai alat bukti, yang menyatakan tanah dimaksud telah diadministrasikan oleh negara. Dengan di lakukan adminstrasinya lalu diberikan bukti kepada orang yang melakukan administrasi tersebut. Dimana nama yang tertera didalam sertipikat adalah yang merupakan pemegang hak mutlak atas sebidang tanah tersebut .Maka fungsi sertipikat disini adalah dapat dijadikan sebagai pegangan yang kuat dalam hal pembuktian hak milik bagi si pemilik tanah. Apabila suatu saat terjadi sengketa terhadap bidang tanah tersebut maka sertipikat dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat oleh si pemilik tanah sebagi bukti atas kepemilikannya selain itu juga mendapat kepastian hukum bahwa tanah tersebut telah memiliki hak atas tanahnya.

Surat tanda bukti hak (Sertipikat Tanah) dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat sebagi salah satu contoh adalah sertipikat dapat digunakan sebagai jaminan pada pihak Bank. Dikarenakan sertipikat hak merupakan tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh negara atas dasar Undang – Undang.<sup>4</sup>

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir dari proses pendaftaran tanah diperlukan untuk mewujudkan kepastian hukum. Dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah oleh Negara dan diterbitkannya tanda bukti kepemilikan berupa sertipikat hak atas tanah, Negara akan memberikan jaminan keamanan

---

<sup>4</sup>Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahman Lubis , *Hukum Pendaftaran Tanah* ,(Jakarta Mandar Maju, 2008), Hlm 205

terhadap pemilikan tanah, sebaliknya terhadap tanah-tanah yang belum didaftarkan maka Negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya. Pemegang sertipikat memiliki hak kebendaan yang lebih kuat apabila di atas suatu bidang tanah.

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana dalam Pasal 3 dijelaskan mengenai tujuan pendaftaran tanah, yakni:

- (1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- (2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
- (3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Proses penerbitan sertipikat hak atas tanah adalah merupakan rangkaian dari sistem administrasi pertanahan. Hukum agraria apabila dilihat dari isi aturan hukum adalah hukum yang mengatur hal yang bertalian dengan tanah. Ini berarti bukan saja menyangkut pengaturan tentang hubungan hukum antara manusia dengan tanah saja tetapi juga mengatur penyelenggaraan peruntukan, penggunaan, dan penyediaan serta pemeliharaan.<sup>5</sup> Setiap kegiatan badan atau pejabat negara

---

<sup>5</sup>Faried Ali, 1997, *Hukum Tata Pemerintahan dan Proses Legislatif Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, Hlm. 65

dalam mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, dan penyediaan, serta pemeliharaan tanah tersebut merupakan kegiatan administrasi pertanahan.

Kegiatan pendaftaran tanah yang memformalkan pemilikan tanah, baik berdasarkan bukti-bukti pemilikan maupun penguasaan atas tanah, selain menyangkut aspek yuridis dan aspek teknis, pelaksanaan pendaftaran tanah juga terkait dengan tugas-tugas keadministrasian. Dengan kata lain, dalam kegiatan pendaftaran tanah terdapat tugas-tugas penatausahaan, seperti dalam hal penetapan hak atas tanah dan pendaftaran peralihan hak tanah.

Pihak-pihak yang terkait dalam pemberian Sertipikat atas tanah serta Pendaftaran atas tanah tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (disebut PPAT) dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (disebut BPN). Keterlibatan PPAT dan Kantor BPN dalam hal ini sangat diperlukan demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak yang melakukan Jual Beli Tanah. Kantor Pertanahan sebagai pihak yang memiliki kewenangan dan kekuasaan di bidang pertanahan tentu sangat diperlukan berkaitan dengan kebenaran dan keabsahan data dan dokumen atas tanah yang diterbitkan dalam bentuk Sertipikat.

Menurut Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain. Tugas PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah adalah membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun untuk dijadikan dasar bagi perubahan data yuridis terhadap objek tanah yang didaftar.

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk objek tanah yang belum didaftarkan menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan merupakan pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali. Ada tiga kegiatan yang dilakukan dalam melakukan pendaftaran pertama kali yaitu:

1. Pengumpulan sampai dengan penyajian bidang fisik atau “teknis kadastral”.
2. Pengumpulan sampai dengan penyajian bidang yuridis.
3. Penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Kegiatan dibidang fisik dilakukan untuk memperoleh data mengenai keadaan tanahnya yaitu data mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya, bangunan-bangunan atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya. Penetapan batas dilakukan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) berdasarkan penunjukkan oleh pemegang hak atas tanah dan disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan, kegiatan ini menghasilkan peta pendaftaran yang menggambarkan semua tanah dari wilayah yang telah diukur. Sedangkan untuk satu bidang tanah yang didaftarkan dikeluarkan surat ukur.

Setelah dilakukan kegiatan fisik kemudian dilanjutkan dengan melakukan kegiatan yuridis. Kegiatan yuridis ini dilakukan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya. Untuk melakukan kegiatan yuridis ini diperlukan alat pembuktian seperti misalnya dokumen tanda bukti hak. Kegiatan yang terakhir ini berkaitan dengan sistem yang dipergunakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Setelah melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali kemudian dilanjutkan dengan melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini dilakukan apabila terjadi perubahan karena adanya peralihan, pembebanan atau perubahan nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya telah terdaftar. Karenanya yang dilakukan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyelesaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan – perubahan yang terjadi kemudian.<sup>6</sup>

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini berkaitan dengan asas dari pendaftaran tanah yaitu asas mutakhir. Karena dalam asas ini dituntut adanya pemeliharaan data yang dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan. Agar para pihak yang ingin memperoleh data atau keterangan dari Kantor Pertanahan dapat memperoleh data yang benar dan sesuai dengan kenyataan dilapangan setiap saat.<sup>7</sup>

Kewenangan Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan penetapan hak tanah dan ruang, pengaturan pendaftaran tanah dan ruang, pengaturan hak komunal, serta pengaturan dan penetapan tanah instansi pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang

---

<sup>6</sup>Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Ketiga : *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2016), Hlm. 475

<sup>7</sup> *Ibid.*, Hlm. 476

Kementerian Agraria dan Tata Ruang Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah menyelenggarakan fungsi :

- a. perumusan kebijakan di bidang pengaturan penetapan hak tanah dan ruang, pengaturan pendaftaran tanah dan ruang, pengaturan hak komunal, pengaturan dan penetapan tanah instansi pemerintah, serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- b. pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan penetapan hak tanah dan ruang, pengaturan pendaftaran tanah dan ruang, pengaturan hak komunal dan hubungan kelembagaan, pengaturan dan penetapan tanah instansi pemerintah, serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- c. penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang pengaturan penetapan hak tanah dan ruang, pengaturan pendaftaran tanah dan ruang, pengaturan hak komunal, pengaturan dan penetapan tanah instansi pemerintah, serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pengaturan penetapan hak tanah dan ruang, pengaturan pendaftaran tanah dan ruang, pengaturan hak komunal, pengaturan dan penetapan tanah instansi pemerintah, serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- e. pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pengaturan penetapan hak tanah dan ruang, pengaturan pendaftaran tanah dan ruang, pengaturan hak komunal dan hubungan kelembagaan, pengaturan dan

penetapan tanah instansi pemerintah, serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- f. pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah; dan
- g. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.

Dalam perkembangan sejarah peradaban manusia, perubahan menjadi suatu niscaya. Saat ini, era revolusi industri 4.0 sudah tidak asing lagi dan menjadi perbincangan hangat di kalangan akademisi, pemangku kebijakan publik, serta para ekonom. Pasalnya, era ini menuntut konektivitas di segala hal (Internet of Thing), juga diyakini dapat membawa perubahan terhadap perekonomian dunia dan kualitas kehidupan secara signifikan. Dilansir dari berbagai media dan jurnal, era revolusi industri pertama kali mulai dicetuskan oleh sekelompok perwakilan ahli berbagai bidang asal Jerman, pada tahun 2011 lalu di acara Hannover Trade Fair. Dipaparkan bahwa industri saat ini telah memasuki inovasi baru, di mana proses produksi mulai berubah pesat. Pemerintah Jerman menganggap serius gagasan ini sebagai sebuah gagasan resmi, sehingga membentuk kelompok khusus dalam misi penerapan industri 4.0. selain itu tahun 2015, diperkenalkan kembali dan di follow up oleh Angela Merkel di acara World Economic Forum (WEF).<sup>8</sup>

Society 5.0 menawarkan masyarakat yang berpusat pada manusia yang membuat seimbang antara kemajuan ekonomi dengan penyelesaian masalah sosial melalui sistem yang sangat menghubungkan melalui dunia maya dan dunia nyata. Menurut perdana menteri Jepang, Shinzo Abe menjelaskan dalam World

---

<sup>8</sup>Yenny Puspita, Yessi Fitriani, Sri Astuti, Sri Novianti, dalam Jurnal Selamat Tinggal Revolusi Industri 4.0, Selamat Datang Revolusi Industri 5.0 (Universitas PGRI Palembang) Hlm. 122-123

Economic Forum (WEF), "Di society 5.0 itu bukan lagi modal, tetapi data yang menghubungkan dan menggerakkan segalanya, membantu mengisi kesenjangan antara yang kaya dan yang kurang beruntung. Layanan kedokteran dan pendidikan, dari tingkat dasar hingga perguruan tinggi akan mencapai desa-desa kecil."<sup>9</sup>

Jika society 4.0 memungkinkan kita untuk mengakses juga membagikan informasi di internet. Society 5.0 adalah era di mana semua teknologi adalah bagian dari manusia itu sendiri. Internet bukan hanya sebagai informasi melainkan untuk menjalani kehidupan. Sehingga perkembangan teknologi dapat meminimalisir adanya kesenjangan pada manusia dan masalah ekonomi pada kemudian hari.<sup>10</sup>

Seiring perkembangan jaman yang semakin canggih, dimana pada masa sekarang ini banyak aktifitas manusia yang dimudahkan dengan penggunaan digital dan jaringan internet. Berbagai macam keperluan manusia dapat dilakukan secara elektronik dan online seperti transaksi perdagangan secara online, transaksi jasa secara online, bahkan layanan publik dalam sistem pemerintahan juga telah banyak menggunakan sistem digital yang dilakukan secara online. Cara seperti ini telah memudahkan manusia dalam menjalankan aktifitasnya, karena penggunaan cara ini terbukti lebih praktis dan lebih cepat.

Layanan elektronik ini bertujuan memberikan kemudahan masyarakat terutama masyarakat yang ingin mengajukan pendaftaran administrasi yang berhubungan dengan pertanahan. Layanan pertanahan yang akan diintegrasikan

---

<sup>9</sup>*Ibid*, Hlm. 123

<sup>10</sup>*Ibid*, Hlm. 124

secara elektronik terdiri atas layanan Sertipikat Elektronik yaitu untuk Pelaksanaan Sistem Elektronik Pendaftaran Tanah, Penerbitan Sertipikat Elektronik Untuk Pertama Kali, Pendaftaran Tanah Pertama Kali untuk Tanah yang belum Terdaftar, Penggantian Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik untuk Tanah yang belum Terdaftar, Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, serta Edisi Sertipikat Elektronik. Sistem layanan online ini dimaksudkan agar dapat mempercepat pengurusan Pendaftaran Tanah, Penerbitan Sertipikat, Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat Elektronik.

Pemerintah mengeluarkan peraturan terbaru dalam hal Pendaftaran Tanah yang termuat didalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah terdapat pada BAB VII Pendaftaran Tanah mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik yang dapat dilakukan secara elektronik.

Menurut pendapat saya sertipikat elektronik berpotensi menimbulkan bahaya, karena masih banyak hal-hal penting yang perlu diperhatikan terkait sertipikat elektronik. Kebijakan ini belum prioritas karena pendaftaran tanah sistematis di seluruh wilayah Indonesia belum dilakukan. Secara hukum rakyat berhak menyimpan sertipikat asli dan hak ini tidak boleh dihapus. Sertipikat elektronik seharusnya sebagai pelengkap dan tujuannya memudahkan database tanah di Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Pemerintah meminta digitalisasi bukan bersifat menggantikan hak rakyat atas sertipikat asli. Terkait dalam keamanan, berpendapat sistem IT atau digital yang dikelola Kementerian ATR/BPN belum aman dengan tingkat keamanan yang masih meragukan dan tanpa reformasi birokrasi sangat rentan disalahgunakan, bahkan bisa dibajak. Dari

sisi masyarakat, menyebut sistem digitalisasi hanya akan ramah terhadap masyarakat perkotaan dan kelas menengah keatas yang dapat mengakses teknologi dan infrastruktur yang sudah memadai. Tapi, bagaimana dengan masyarakat miskin di perkotaan, kampung, kelurahan, desa, dan daerah tertinggal akan kesulitan mengakses sistem teknologi yang sedemikian pesat.

Sistem layanan Sertipikat Elektronik yang dilakukan secara digital atau elektronik ini terbukti dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Permen ATR/KBPN No. 1 Tahun 2021) yang mulai berlaku sejak diundangkan yaitu sejak tanggal 12 Januari 2021.

Kemudian dalam perkembangannya atau selanjutnya di bulan Februari 2021 diterbitkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah didalam Bab VII Pendaftaran Tanah Bagian Kesatu Penyelenggaraan Tanah Secara Elektronik.

Berdasarkan Uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap penerapan Sertipikat Elektronik dan menuangkannya ke dalam tesis dengan judul : **“Kekuatan Pembuktian Sertipikat Elektronik Untuk Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan”**.

## **1.2 RUMUSAN MASALAH**

- 1) Bagaimana Proses Penerbitan Sertipikat Elektronik Hak Atas Tanah Secara Elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik ?
- 2) Bagaimana Kekuatan Pembuktian Sertipikat Elektronik untuk Jaminan Kepastian Hukum dibidang Pertanahan ?

## **1.3 TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam melakukan penelitian ini adalah:

- 1) Untuk memberikan gambaran mengenai Proses Penerbitan Sertipikat Elektronik Hak Atas Tanah Secara Elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.
- 2) Untuk mendespresikan dan menganalisis Kekuatan Pembuktian Sertipikat Elektronik untuk Jaminan Kepastian Hukum dibidang Pertanahan.

## **1.4 MANFAAT PENELITIAN**

Manfaat penelitian atau kegunaan penelitian yang diharapkan dari seluruh rangkaian kegiatan penelitian adalah sebagai berikut:

#### 1) Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan menjadi sumbangan atau referensi khususnya dalam bidang Hukum Kenotariatan terkait dengan di terbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik khususnya dalam hal Pendaftaran Tanah.

#### 2) Manfaat Praktis

Tesis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa pengetahuan dan pemahaman hukum bagi Kantor Pertanahan, Notaris/PPAT, Mahasiswa dan masyarakat dibidang pertanahan mengenai diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, sehingga pelaksanaan Sertipikat Elektronik berjalan dengan baik dan efektif sesuai tujuannya yakni pelayanan yang lebih mudah dan cepat.

### **1.5 SISTEMATIKA PENULISAN**

Untuk memudahkan dalam penyusunan dan memahaminya, maka dalam penulisan tesis ini, Penulis menyusun tesis ini secara sistematis dan berurutan. Sistem penulisan tesis ini terdiri dari beberapa bab, dan masing-masing bab memiliki sub-sub bab sebagian dari pembahasan dari bab tersebut. Adapun sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

## **BAB I           PENDAHULUAN**

Pada bab I penulis menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian dan sistematika penulisan serta meringkas garis besar tentang pokok-pokok pembahasan dari masing-masing bab di dalam sistematika penulisan.

## **BAB II           TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab II penulis menguraikan mengenai konsep-konsep dasar serta definisi operasional yang diambil dari kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu mengenai Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah, Tanah, Sertipikat, dan Sertipikat Elektronik

## **BAB III          METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini berisi tentang jenis penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, pendekatan penelitian dan analisis data.

## **BAB IV          ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisi tentang analisis atas permasalahan yakni mengenai Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Secara Elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021

tentang Sertipikat Elektronik serta Kekuatan Pembuktian Sertipikat Elektronik untuk Jaminan Kepastian Hukum dibidang Pertanahan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB V      PENUTUP**

Bab ini merupakan bab penutup skripsi yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan hasil akhir dari penelitian atas permasalahan yang diangkat dalam tesis ini, sedangkan saran merupakan sumbangan pemikiran penulis berdasarkan hasil penelitian tersebut dengan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Secara Elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik serta Kekuatan Pembuktian Sertipikat Elektronik untuk Jaminan Kepastian Hukum dibidang Pertanahan.