

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kehidupan manusia tidak bisa terlepas dari tanah. Seiring dengan perkembangan kehidupan manusia dari tahun ke tahun maka diperlukan sebuah regulasi untuk mengatur praktik perolehan dan pendaftaran tanah. Dengan adanya sertipikat tanah maka membuat praktik perolehan dan pendaftaran tanah semakin teratur dan terjamin kepastian kepemilikannya.

Dalam rangka mewujudkan penerbitan sertipikat hak atas tanah sehingga sertipikat itu mempunyai sifat konstitutif artinya adanya suatu ketetapan hak paru yang dimiliki oleh seorang individu yang sebelumnya belum memiliki suatu hak. Sedangkan definisi yang lain yaitu bahwa sertipikat hak atas tanah yaitu suatu instrumen yuridis yang mempunyai sifat secara konstitutif dan juga sering dipakai dalam pemerintanah seperti Kepala Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan. Oleh sebab itu, sehingga adanya penerbitan sertipikat hak atas tanah telah menjadi aspek tindakan hukum pemerintanah maka secara hukum mempunyai suatu hak yang sifatnya sah.

Terdapatnya bukti penerbitan sertipikat tanah yang ada di Indonesia sehingga mempunyai fungsi sebagai alat bukti yang sah dan mempunyai kekuatan hukum sebagaimana yang ada dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UU No. 5 tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka dalam mendaftarkan tanah yang berlaku secara hukum harus memiliki surat tanda bukti berupa sertipikat. Surat itu bisa digunakan sebagai alat bukti perlindungan secara hukum bagi pemegang

sertipikat tanah. Apabila terdapat sengketa tanah maka sertipikat tanah yang dimiliki oleh pemegang sertipikat tanah memiliki sifat kuat dan dapat dipertanggungjawabkan di muka pengadilan sehingga hakim menganggap alat bukti sertipikat sebagai suatu alat bukti secara hukum dikatakan sah dan juga memiliki kekuatan hukum serta dengan pertimbangan dengan alat bukti yang lain.<sup>1</sup>

Konsep umum sertipikat hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan bahwa pemilik hak dalam bidang tanah mempunyai bukti data fisik yang meliputi letak dan juga batas serta luas tanah. Selain itu terdapat juga data yuridis yang memuat data mengenai keterangan mengenai pemilik hak atas tanah dan juga status hukum dari tanah serta pemegang hak tanah atau pihak yang lainnya yang mempunyai hak tanah. Pada bagian buku tanah dan juga data fisik serta data yuridis disusun dalam bentuk daftar, maka untuk bagian data fisik dan juga surat ukur digambarkan dalam bentuk gambar peta dan disertai dengan keterangan mengenai luar dan lebar serta batasan tanah.<sup>2</sup>

Dikatakan sertipikat sementara yaitu suatu sertipikat tanah yang belum mempunyai kelengkapan seperti surat ukur. Sehingga sebagai gantinya diberikan suatu gambaran situasi yang terdapat pada Sertipikat Sementara. Maka hal itu mempunyai fungsi hanya sebatas penunjukkan suatu objek hak yang telah didaftarkan, sehingga buka sebagai data fisik. Dimaksud dari kata Gambar Situasi yaitu suatu kutipan yang diambil berdasarkan peta situasi, namun kalau kata peta situasi mempunyai makna yaitu suatu hasil dari proses pengukuran terhadap tanah

---

<sup>1</sup>Lalu Burhani Hamni, 2012, dalam jurnal yang berjudul “ Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah” Fakultas Hukum Universitas Mataram.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011) hlm 31-32

dan pemetaan suatu tanah yang ada di suatu desa yang belum lengkap akan tetapi adanya rencana sebagai daerah yang dipersiapkan.

Munculnya banyak permasalahan atas hak atas tanah menimbulkan ketidakpahaman masyarakat dapat memicunya terjadi sengketa tanah di antara masyarakat. Terdapatnya suatu sertipikat tanah dapat berfungsi sebagai pencegah terjadinya sengketa tanah. Sehingga dengan adanya sertipikat tanah itu pemilik hak hak atas tanah dapat melakukan segala aktifitas hukum selama tidak ada pelanggaran terhadap UU dan juga ketertiban umum serta kesusilaan.

Sertipikat Hak Atas Tanah adalah alat bukti yang sah untuk membuktikan kepemilikan tanah seseorang. Karena sertipikat yaitu sebagai alat bukti yang kuat atas status kepemilikan tanah, sehingga memberikan jaminan atas lokasi tanah tersebut secara hukum kepada pemilik tanah. Maka jaminan yang diberikan secara hukum tidak hanya untuk pihak pemilik tanah namun juga untuk bukti pelaksanaan suatu kebijakan pemerintah dalam menciptakan suatu ketertiban administrasi tanah dalam kontes pendaftaran tanah di negara Indonesia.<sup>3</sup>

Dewasa ini, berkembang pesatnya Teknologi dan Informasi membuat manusia berinovasi ke arah yang lebih maju dan lebih baik. Pada tahun 2021, Kementerian Agraria dan juga Tata Ruang menerbitkan sebuah Aturan Menteri Agraria dan juga Tata Ruang / BPN yaitu suatu aturan Menteri Agraria dan juga Tata Ruang / BPN No. 1 Tahun 2021 mengenai Sertipikat Elektronik.

Dalam hal ini, wujud baru sertipikat tanah atas terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik maka sertipikat hak atas tanah sudah tidak berupa buku fisik lagi, melainkan berupa data elektronik yang tersimpan di database penyimpanan

---

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) hlm 29

dokumen pusat. Ini akan memudahkan dalam hal penyimpanan dan pencarian data karena sudah terintegrasi ke dalam sistem elektronik. Namun tidak dipungkiri bahwa berkembangnya Sertipikat Elektronik ini akan berdampak baik melainkan ada juga sisi lain yang harus diteliti lebih dalam, khususnya di bagian kepastian hukum Sertipikat Elektronik ini.

Di dalam Pasal 1 ayat 8 Aturan Menteri Agraria dan juga Tata Ruang / BPN No. 1 Tahun 2021 menjelaskan definisi Sertipikat Elektronik adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. Yang dimaksud dengan Sistem Elektronik yaitu suatu instrumen perangkat dan juga prosedur elektronik yang memiliki fungsi diantaranya untuk persiapan pengumpulan, pengelolaan dan juga penganalisis serta pengiriman suatu informasi elektronik. Sedangkan dari maknanya Dokumen Elektronik yaitu suatu informasi yang dapat dikirim dan diterima serta bisa disimpan dalam bentuk file digital yang hanya bisa ditampilkan pada media elektronik seperti komputer dan laptop serta *smartphone*.<sup>4</sup>

Sistem Elektronik diselenggarakan untuk melaksanakan pendaftaran tanah dengan cara mengumpulkan data, mengolah data dan menyajikan data. Produk dari sistem elektronik yaitu dalam bentuk Dokumen.

Kegiatan pendaftaran tanah secara elektronik seperti yang sudah diterangkan pada ayat (1) meliputi: pertama kali melakukan pendaftaran tanah; dan juga untuk merawat data pendaftaran tanah.<sup>5</sup> Setiap ada pendaftaran, penggantian, pemecahan, penggabungan, pemisahan serta perubahan data fisik akan diberikan

---

<sup>4</sup> Pasal 1 ayat 2 dan 3 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021

<sup>5</sup> Pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021

nomor edisi dalam bentuk angka numerik seperti 1 (satu) sehingga kegiatan-kegiatan tersebut yang akan dijadikan sebagai wujud pemeliharaan data pendaftaran tanah yang sudah diterbitkan dalam Sertipikat Elektronik.

Bahwa hasil adanya suatu pelaksanaan dalam mengumpulkan data fisik meliputi Dokumen Elektronik yang disertai dengan Gambar Ukur dan juga Peta Bidang Tanah maupun dikatakan sebagai Peta Ruang serta Surat Ukur bahkan dengan dilengkapi Gambar Denah atau disebut sebagai Surat Ukur Ruang, dll. Hasil-hasil dari Dokumen Elektronik tersebut harus dibuktikan dengan adanya alat bukti secara tertulis mengenai status pemilik tanah yang didaftarkan dengan kesesuaian pada UU mengenai tanah. Bahwa yang dikatakan sebagai Alat bukti tertulis yaitu suatu dokumen elektronik yang dihasilkan dari Sistem Elektronik dan juga dilakukan oleh alih media dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Dalam penelitian ini, Penulis sangat tertarik dengan pendaftaran sertipikat hak atas tanah elektronik agar mencapai tujuan kepastian hukum serta melindungi pemegang hak atas tanah agar dapat dibuktikan kepemilikan suatu bidang tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah, maka secara tidak langsung tersedia informasi terkait para pihak yang terlibat dan juga Pemerintah supaya dapat dengan memberikan kemudahan mendapatkan data demi menjalankan suatu perbuatan hukum tertentu. Perlu diingat bahwa dengan melakukan pendaftaran tanah di sistem pertanahan maka akan membuat adanya tertib administrasi pertanahan.<sup>6</sup>

Pemegang hak atas tanah diberikan dalam bentuk Sertipikat Elektronik akan diberikan akses berupa Sertipikat Elektronik pada Sistem Elektronik. Dengan data-data yang terdaftar dan tercatat pada Sistem Elektronik maka memungkinkan

---

<sup>6</sup> Pasal 3 huruf a dan b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997

pemerintah untuk melacak, mencari dan mengelola sistem pendaftaran hak atas tanah yang tersistematis dan terdaftar secara elektronik di sistem administrasi pertanahan nasional. Dalam hal ini, penulis ingin meneliti mengenai aspek kepastian hukum sertipikat hak atas tanah dengan Peraturan Pendaftaran Tanah di negara Indonesia.

Di sisi lain, penulis juga tertarik ingin meneliti mengenai adanya keterkaitannya antara sertipikat hak atas elektronik dengan hukum tata negara di negara Indonesia. Dari aspek hukum tata usaha negara, pada penelitian ini penulis mempunyai tujuan untuk melakukan penelitian mengenai kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dikaitkan dengan hukum tata usaha negara berikut dengan hukum administrasinya.

Dalam hal ini penulis ingin mengetahui dan meneliti lebih lanjut sehingga penulis mengambil judul mengenai **“Kepastian Hukum Sertipikat Hak atas Tanah Elektronik Di Indonesia Ditinjau Dari Peraturan Pendaftaran Tanah dan Hukum Tata Usaha Negara”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dari latar belakang masalah diatas, muncullah 2 rumusan masalah yang peneliti buat, antaranya:

1. Bagaimana kepastian hukum sertipikat tanah elektronik sebagai tanda bukti kepemilikan orang pribadi hak atas tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 35 tahun 2016 mengenai Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Peraturan Pemerintah Nomor

18 tahun 2021 mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah?

2. Bagaimana kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik sebagai Keputusan Tata Usaha Negara ditinjau dari UU No. 5 tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 mengenai Peradilan Tata Usaha Negara dan UU No. 30 tahun 2014 mengenai Administrasi Pemerintahan?

### **1.3 Manfaat Penelitian**

#### **1. Manfaat Teoritis**

Dari hasil penelitian ini, peneliti mempunyai harapan dapat memberikan suatu manfaat berupa pemahaman untuk mahasiswa dan juga masyarakat mengenai kepastian hukum dari pada Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik.

#### **2. Manfaat Praktis**

Dari hasil penelitian ini, peneliti mempunyai harapan dapat memberikan suatu manfaat berupa pengembangan pengetahuan dan juga menambahkan wawasan baru mengenai kepastian hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik di Indonesia.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

1. Mendeskripsikan kepastian hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik di Indonesia

2. Untuk memberikan wawasan baru terkait keterkaitan hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik dengan Hukum Tata Usaha Negara dan Hukum Administrasi Negara di Indonesia

## 1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan memberikan gambaran secara garis besar dengan maksud dan tujuan untuk mempermudah dalam hal memahami dan mempelajari isi materi yang disampaikan di dalam penelitian penulis.

Adapun materi – materi yang disampaikan dalam laporan penelitian ini dikelompokkan dalam beberapa sub bab materi dengan sistematika penulisan sbb:

**BAB I** mengenai **Pendahuluan** menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, dan juga Rumusan Masalah serta Tujuan Penelitian, maupun Manfaat Penelitian dan juga Sistematika Penulisan.

**BAB II** tentang **Tinjauan Pustaka** berisi tentang Landasan Teoritis. Landasan Teoritis membahas mengenai Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Hukum Tata Usaha Negara dan Hukum Administrasi.

**Bab III** mengenai **Metode Penelitian** yang mencakup antaranya Pendekatan Penelitian dan juga Jenis Penelitian, serta Sumber Data, maupun Jenis Pengumpulan Data dan juga Teknik Analisis Data.

**Bab IV** mengenai yakni **Hasil Penelitian dan Analisis** yakni Analisis Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah elektronik dari sisi pendaftaran tanah dan hukum tata usaha negara.

**Bab V** akan membahas mengenai **Penutup** yakni Kesimpulan dan Saran.