

SKRIPSI

**KEDUDUKAN HUKUM SERTIPIKAT ELEKTRONIK
HAK MILIK ATAS TANAH**



ANDI ADINDA ASTY MAHARAJA

4519060109

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum (S.H) Pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Bosowa

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa menerangkan bahwa:

Nama : Andi Adinda Asty Maharaja
NIM : 4519060109
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
Nomor Pendaftaran Judul :
Tanggal Pendaftaran Judul : 30 Maret 2023
Judul Skripsi : Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik
Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Milik Atas
Tanah

Telah Diperiksa dan Diperbaiki untuk diajukan dalam ujian Skripsi mahasiswa program strata satu (S1).

Makassar, 11 September 2023

Disetujui :

Pembimbing I

Dr. Andi Tira, SH., MH
NIDN.920086701

Pembimbing II

Juliat, SH., MH
NIDN.0928098903

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum

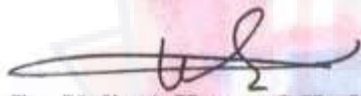
Dr. Yulia Hasan, SH., MH
NIDN. 0924056801

HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 337/FH/UNIBOS/IX/2023 tanggal 22 September 2023 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini 4 Oktober 2023 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara/i. **ANDI ADINDA ASTY MAHARAJA** Pada Nomor Pokok Mahasiswa **4519060109** yang dibimbing oleh **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.** selaku **Pembimbing I** dan **Juliati, SH., MH.** selaku **Pembimbing II** dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

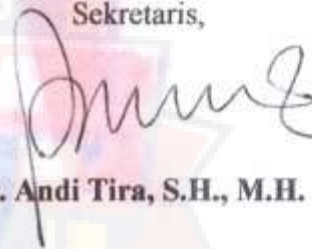
Panitia Ujian

Ketua



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.

Sekretaris,



Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

Tim Penguji

Ketua :

1. **Dr. Andi Tira, SH., MH**



(.....)

2. **Juliati, SH., MH**



(.....)

3. **Dr. Zulkifli Makkawaru, SH., MH**



(.....)

4. **Dr. Abdurrifai, SH., M.Kn**



(.....)

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Menearangkan Bahwa :

Nama : Andi Adinda Asty Maharaja

NIM : 4519060109

Program Studi : Ilmu Hukum

Peminatan : Hukum Perdata

No. Pendaftaran Judul :

Tanggal Pendaftaran Judul : 30 Maret 2023

Judul Skripsi : Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik
Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Milik
Atas Tanah

Telah disetujui skripsinya untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S-1).

Makassar, 11 September 2023

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.H.
NIDN.0924056801

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi dengan Judul *Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah* ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip dan dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Andi Adinda Asty Maharaja

NIM : 4519060109

Program Studi : Ilmu Hukum

Peminatan : Hukum Perdata

Makassar, 11 September 2023



Andi Adinda Asty Maharaja

KATA PENGANTAR

Segala puji dan rasa syukur penulis panjatkan ke - hadirat Allah SWT, atas limpahan berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini. Tak lupa pula, shalawat serta salam kepada Baginda Nabi Besar Muhammad SAW, Sang teladan terbaik sepanjang masa yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju jaman yang terang benderang dengan Islam. Alhamdulillah, Skripsi yang berjudul: ” **Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Hak Milik Atas Tanah**” ditulis dan disusun sebagai tugas akhir penulis guna memenuhi syarat untuk menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar sebagai Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Bosowa.

Teristimewa untuk kedua orang tua yang penulis cintai Ayahanda Andi Ambo Adi Manggaukang SH, dan Ibunda Hj Andi Sry Astuty Arman orang tua hebat yang selalu menjadi penyemangat saya, yang tidak ada hentinya memberikan kasih sayang doa serta semangat dan motivasi. Teruntuk kedua kakak tercinta yang telah banyak membantu penulis dalam segala hal, Andi Lady Febriya Asty Maharaja SH, dan Andi Anjaly Asty Maharaja. Teruntuk anak-anak tersayang yang telah lahir menjadi penyemangat penulis dikala pusing memikirkan skripsi ini Omar, Omaira, Chyra. Teruntuk nenek kakek dan keluarga besar terimakasih telah memberikan banyak doa dukungan dan semangat yang tidak ada hentinya untuk saya

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini begitu banyak kendala yang dihadapi. Namun kendala itu menjadi terasa ringan

berkat doa, bimbingan, dukungan, bantuan dan masukan dari beberapa pihak. Untuk itu penulis menyampaikan penghargaan yang setinggi tingginya dan ucapan terima kasih kepada pihak yang di maksud:

1. Prof. Dr. Batara Surya, ST., M.Si, selaku Rektor Bosowa beserta jajarannya.
2. Ibu Dr. Yulia A. Hasan, SH., MH. selaku Pejabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Periode 2022 - 2026.
3. Ibu Dr. Andi Tira, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I, Ibu Hj. Siti Zubaidah, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan II, dan Bapak Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Periode 2022-2026 dan Bapak Muhammad Halwan, S.H., M.H. selaku Sekretaris Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Periode 2022-2026.
4. Dr. Andi Tira, S.H., M.H dan Juliati, SH., MH selaku pembimbing I dan pembimbing II penulis yang telah banyak memberikan arahan, kritikan dan bimbingan kepada penulis agar penulis dapat menyelesaikan tulisan ini.
5. Dr. Zulkifli Makkawaru, SH., MH dan Dr. Abdurrifai, SH., M.Kn. selaku penguji I dan penguji II penulis yang telah memberi saran yang sangat bermanfaat untuk menyempurnakan penulisan skripsi ini.
6. Teruntuk Kantor Pertanahan Kota Makassar serta Kantor Notaris Ina Kartika Sari, SH., M.Kn yang telah memberikan kesempatan kepada

penulis untuk melakukan penelitian pada instansi yang disebutkan sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini.

7. Teruntuk Muh Fajar Dwi Putra, SH yang telah menyemangati serta membantu penulis melalui segala jenis cobaan yang dilalui penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Teruntuk sahabat-sahabatku yang selalu ada Hijrah, Afhi, Ayu, Ocan, Bila yang tak pernah berhenti menjadi penyemangat hidup penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Teruntuk personil malas masuk yaitu Dizam, Putri, Ningsi, Firda, Gusli, Akbar Dan Alm Rifaldi yang telah bersama – sama menemani dan membantu penulis melewati lika – liku dari pertama kali dimulainya proses perkuliahan hingga selesainya penulisan skripsi ini.
10. Teruntuk pihak - pihak yang tak dapat penulis sebut satu persatu namanya penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Akhirnya penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat betapapun kecilnya baik untuk kepentingan ilmu pengetahuan maupun untuk kepentingan praktisi.

Makassar, 2023



Andi Adinda Asty Maharaja

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui 1) Kekuatan mengikat sertipikat elektronik hak milik atas tanah. 2) Faktor – faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan sertipikat elektronik di kota Makassar. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Normatif-Empiris dengan mengumpulkan data dan melakukan wawancara dengan Pihak Kantor PPAT INa Kartika Sari, SH., M.Kn, Pihak Kementerian ATR/ BPN kota Makassar. Hasil penelitian menunjukkan: 1) Sertifikat elektronik merupakan alat bukti elektronik ialah informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik yang telah memenuhi persyaratan formil dan persyaratan materil yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan utuh, selama sertifikat elektronik tersebut bersumber dari sistem penyelenggara sertifikat elektronik yang terintegritas. 2) Kendala – kendala dalam penerapan sertifikat elektronik di Kota Makassar adalah kebijakan pemerintah daerah terkait administrasi pertanahan, budaya analog di kalangan masyarakat, kurangnya sosialisasi, akses yang kurang merata, dan minimnya anggaran APBN untuk mengaplikasikan sertifikat elektronik.

Kata kunci : Sertifikat Elektronik, Hak Milik Atas Tanah, Di Makassar

ABSTRACT

This study aims to determine 1) The binding force of electronic certificates of land ownership rights. 2) Factors that become obstacles in the implementation of electronic certificates in Makassar city. The research method used in this research is Normative-Empirical by collecting data and conducting interviews with the PPAT Office of INa Kartika Sari, SH., M.Kn, the Ministry of ATR / BPN Makassar city. The research results show: 1) Electronic certificates are electronic evidence that is electronic information and / or electronic documents that have met the formal requirements and material requirements stipulated in Law Number 19 of 2016 concerning Electronic Information and Transactions (ITE Law) and have perfect and complete evidentiary power, as long as the electronic certificate is sourced from an integrated electronic certificate organizer system. 2) Obstacles in the application of electronic certificates in Makassar City are local government policies related to land administration, analog culture among the community, lack of socialization, uneven access, and lack of APBN budget to apply electronic certificates.

Keywords: *Electronic Certificates, Land Ownership Rights, in Makassar*



DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Pendaftaran Tanah dan Dasar Hukumnya	6
1. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Dasar Hukum	6
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	10
3. Jenis – Jenis Pendaftaran Tanah.....	13
4. Syarat Pendaftaran Tanah.....	18
5. Mekanisme Pendaftaran Tanah	19
B. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah	20
C. Tinjauan Tentang Sertipikat Elektronik.....	28
1. Pengertian Sertipikat Elektronik dan Dasar Hukum	28

2. Fungsi dan Tujuan Sertipikat Elektronik	30
3. Mekanisme Penerbitan Sertipikat Elektronik.....	31
4. Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik.....	34
D. Tinjauan Tentang Pembuktian.....	35
1. Pengertian Pembuktian.....	35
2. Teori Pembuktian.....	40
3. Alat Bukti dan Jenis Alat Bukti.....	46
4. Barang Bukti	52
5. Alat Bukti Elektronik.....	58
BAB III METODE PENELITIAN	71
A. Lokasi Penelitian.....	71
B. Tipe Penelitian.....	71
C. Jenis dan Sumber Data	71
D. Teknik Pengumpulan Data.....	73
E. Analisis Data.....	73
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	74
A. Kekuatan Mengikat Sertipikat Elektronik Hak Milik Atas Tanah.....	74
B. Faktor – Faktor Yang Menjadi Hambatan Dalam Pelaksanaan Sertipikat Elektronik Di Kota Makassar.....	81
BAB V PENUTUP	91
A. Kesimpulan.....	91
B. Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA	93



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kekayaan alam yang menjadi salah satu sumber terhadap kehidupan manusia karena terdapat banyaknya aktivitas manusia dilakukan diatas tanah dimana penggunaan serta pemanfaatannya secara mendasar dilakukan untuk kesejahteraan masyarakat sebagaimana terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI), bahwa :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Keberadaan tanah memiliki arti penting terhadap kehidupan manusia yang menjadikan keberadaan tanah memiliki 2 (dua) fungsi utama yaitu sebagai *capital asset* dan *social asset*.¹ Saat ini, masyarakat masih sangat bergantung pada kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha yang sebagian besar bersifat agraris sehingga tanah merupakan salah satu tumpuan harapan agar dapat melangsungkan asas dan tata kehidupan. Salah satu upaya agar masyarakat dapat melakukan kegiatannya dan terhindar dari masalah adalah dengan melakukan pendaftaran tanah.

¹ Triana Rejekiningsih, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negeri Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia),” Jurnal Yustitia 5, no. 2 (2006): 306–7

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA), bahwa :²

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Berdasarkan amanat UUPA, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah kemudian direvisi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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.”

Salah satu hak yang diberikan oleh negara terhadap suatu tanah adalah hak milik atas tanah. Hak milik secara umum dapat diartikan adalah hak kepemilikan dari seseorang mengenai barang dan atau obyek tertentu. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, pengertian hak milik adalah :

”Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

² Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Berdasarkan Pasal tersebut, terdapat kata “terkuat” yang dapat diartikan bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya. Dalam hal ini kepemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus di buktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah di lakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Pembuktian yang terkuat adalah melalui sertipikat tanah, hal tersebut disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa :

“Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak dapat di buktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertipikat atau selain sertipikat”

Sertipikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.³ Pengertian sertipikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah :

“Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”⁴

Sertipikat berisi data fisik dan data yuridis. Maka dari itu sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pembuktian pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah dan pemiliknya di berikan kepastian hukum dan perlindungan hukum untuk mencegah adanya sengketa

³ James Julianto Irawan, Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), h. 197

⁴ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

gugatan hukum yang terjadi karena adanya pihak yang merasa dirugikan akibat terbitnya suatu sertipikat tanah.

Mengikuti perkembangan teknologi dan zaman maka saat ini sertipikat berbentuk elektronik. Hal tersebut dilakukan untuk mewujudkan modernisasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik. Hal tersebut mulai berlaku pada saat diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.⁵ Dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 1 Tahun 2021 mendefinisikan sertipikat elektronik adalah

“Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik”.

Telah diuraikan sebelumnya bahwa produk final dari proses penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah berupa sertipikat tanah yang akan dilaksanakan alih media dari sertipikat analog menjadi sertipikat tanah elektronik. Dalam sistem HIR dan Hukum Acara Perdata, hakim mendasarkan pembuktian pada alat-alat bukti yang sah, hal ini berarti dalam mengambil keputusan, hakim hanya diperbolehkan mengambil keputusan dengan didasarkan pada alat-alat bukti yang ditetapkan oleh undang-undang saja. Pada Hukum Acara Perdata, alat-alat bukti ditentukan dalam Pasal 164 HIR, 284

⁵ Risti Dwi, <https://jhek.hangtuah.ac.id/index.php/jurnal/article/view/38/24> diakses pada tanggal 28 Mei 2023 pukul 20.32

RBg dan 1866 KUHP. Dalam hukum pembuktian perdata di Indonesia, secara yuridis formal belum mengakomodir dokumen atau informasi elektronik sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

Berdasarkan pemaparan tersebut maka penulis berniat membuat sebuah karya ilmiah dan penelitian guna menjawab permasalahan tersebut melalui penulisan skripsi dengan judul:

“Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Hak Milik Atas Tanah”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian latar belakang masalah, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kekuatan mengikat sertipikat elektronik hak milik atas tanah ?
2. Apakah faktor – faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan sertipikat elektronik di kota Makassar ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui kekuatan mengikat sertipikat elektronik hak milik atas tanah.
2. Untuk mengetahui faktor – faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan sertipikat elektronik di kota Makassar.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah dan Dasar Hukum

1. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Dasar Hukumnya

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan mendaftarkan suatu hak milik atas tanah supaya mempunyai kekuatan hukum. Indonesia terdapat tiga periode sejarah pendaftaran tanah di Indonesia yang dikemukakan oleh C.G Van Huls yaitu :⁶

- a. Periode kacau balau (*De Chootisce periode*). Sebelum Tahun 1837.
- b. Periode ahli ukur Pemerintah (*De periode Van Gouverments Landmatter*) Tahun 1837-1875.
- c. Periode Jawatan Pendaftaran Tanah (*De periode Van Den Kadastralan Dienst*) sesudah 1875

Pendaftaran tanah adalah mendaftarkan tanah yang masih berstatus tanah milik adat menjadi tanah yang mempunyai hak yang melekat pada tanah tersebut. Pendaftaran menurut PP 24 tahun 1997 adalah Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terusmenerus,berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan,dan penyajian serta pemeliharaan data-data Yuridis, dalam bentuk peta. Daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun,

⁶ Supriyadi, Hukum Agraria, Sinar grafika, Palu, 2006, hlm. 153.

termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁷

Menurut Dokuchaev, tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati. Tingkat perubahan terlihat pada komposisi, struktur dan warna hasil pelapukan sedangkan menurut Hardiyatmo, tanah adalah ikatan antara butiran yang relatif lemah dapat disebabkan oleh karbonat, zat organik, atau oksida-oksida yang mengendap-ngendap di antara partikel-partikel. Ruang di antara partikel-partikel dapat berisi air, udara, ataupun yang lainnya.⁸ Menurut Bowles, tanah adalah campuran partikel-partikel yang terdiri dari salah satu atau seluruh jenis berikut :⁹

- a. Berangkal (*boulders*), merupakan potongan batu yang besar, biasanya lebih besar dari 250 mm sampai 300 mm. Untuk kisaran antara 150 mm sampai 250 mm, fragmen batuan ini disebut kerakal (*cobbles*).
- b. Kerikil (*gravel*), partikel batuan yang berukuran 5 mm sampai 150 mm

⁷ Samun Ismaya, Hukum administrasi pertanahan, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 82

⁸ *Ibid*

⁹ Wisnu Agung, <https://eprints.uny.ac.id/64033/4/03.BAB%20II.pdf> diakses pada 29 Mei 2023 pukul 21.00

- c. Pasir (*sand*), partikel batuan yang berukuran 0,074 mm sampai 5 mm, berkisar dari kasar (3-5 mm) sampai halus (kurang dari 1 mm).
- d. Lanau (*silt*), partikel batuan berukuran dari 0,002 mm sampai 0,074 mm. Lanau dan lempung dalam jumlah besar ditemukan dalam deposit yang disedimentasikan ke dalam danau atau di dekat garis pantai pada muara sungai.
- e. Lempung (*clay*), partikel mineral yang berukuran lebih kecil dari 0,002 mm. Partikel-partikel ini merupakan sumber utama dari kohesi pada tanah yang kohesif.
- f. Koloid (*colloids*), partikel mineral yang “diam” yang berukuran lebih kecil dari 0,001 mm.

PP 24 Tahun 97 ini merupakan penyempurnaan dari PP no 10 Tahun 1961 pasal 19 (ayat 2) yang pendaftaran tanah hanya meliputi ; Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai tanda bukti yang kuat..¹⁰ Dari pendaftaran tanah diatas tersebut dapat di uraikan unsur-unsurnya;¹¹

1. Adanya Serangkaian Kegiatan

Menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan

¹⁰ *Ibid*

¹¹ Urip Santoso , Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana Prenamedia Grup,2010, hlm. 14.

yang lain,berurutan menjadi kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data. Data dalam pendaftaran tanah ada dua yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah,pemegang hak,serta beban lain yang membebaninya.

2. Dilakukan Oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dihasilkan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan

3. Secara Terus-menerus Berkesinambungan

Menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara,dalamarti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai ddengan keadaan yang terakhir.

4. Secara Teratur

Menunjukan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundangundngan yang sesuai, karena hasilnya aka merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum- hukum negara yang menyelenggarakannya.

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Menunjukkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, HPL, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

6. Pemberian Surat Tanda Bukti

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menggunakan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam UUPA pasal 19 ayat (2) huruf c untuk hak atas tanah, hpl. tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

7. Hak-hak Tertentu Yang Membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah yang dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan HGB dan Hak Pakai.

2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Asas pendaftaran tanah diatur dalam PP 24 tahun 1997 pasal

2. Bahwa dalam PP tersebut ternyata terdapat beberapa asas

dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :¹²

1. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

4. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

¹² Samun Ismaya, Hukum Administrasi Pertanahan, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm. 99.

5. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan kabupaten/kota.

Tujuan pendaftaran tanah di atur dalam PP 24 tahun 1997 pasal 3, bahwa pendaftaran tanah mempunyai tujuan sebagai berikut ;¹³

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tetapi penjelasan tentang tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam PP 24 Tahun 1997 pasal 3 tersebut, juga diberi

¹³ Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Palu, 2006, hlm. 165.

penjelasan tentang maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam pasal 4 PP 24 Tahun 1997 yang berisi ;¹⁴

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

3. Jenis – Jenis Pendaftaran Tanah

Pendaftaran untuk pertama kali atau pembukuan sesuatu hak atas tanah berguna supaya kita bisa menentukan secara memuaskan siapa yang berhak atas suatu tanah serta batas-batas dari tanah itu. Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia selain diatur dalam pasal 19 UUPA juga diatur dalam PP 24 tahun 1997. Pendaftaran diselenggarakan oleh Badan Pertanahan

¹⁴ *Ibid*

Nasional sesuai dengan PP 24 tahun 1997 pasal 5. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) PP 24 tahun 1997.

Bunyi pasal 6 ayat (1) :

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan, kecuali kegiatan - kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang - undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan - kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundangan-undangan yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah juga dibagi menjadi 2 (dua) yaitu pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak oleh pemerintah yang meliputi wilayah desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam pasal 1 ayat 10 PP 24 Tahun 1997 yaitu Pendaftaran tanah

secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Jadi kegiatan pendaftaran ini merupakan kegiatan atau rencana dari pemerintah untuk melakukan pencatatan bidang tanah yang berada dalam suatu wilayah Kabupaten, Desa atau Kelurahan dimana suatu bidang tanah berada. Kegiatan ini biasanya masuk dalam agenda pemerintah seperti Pemutihan maupun PRONA (Proyek Tahunan) yang mempunyai tujuan untuk melakukan pemeliharaan dan pencatatan bidang tanah.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah Pendaftaran tanah yang dilakukan secara individu ataupun massal dalam suatu desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam PP 24 tahun 1997 pasal 1 ayat 11 yaitu Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran ini dilakukan atas kemauan suatu individu atau masyarakat yang mempunyai kemauan untuk mendaftarkan hak milik atas tanah yang dimilikinya dengan cara datang ke Kantor Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut

berada. Pemohon mendaftarkan tanah atas inisiatif sendiri bukan karena adanya program dari pemerintah yang dalam hal ini pendaftaran tanah secara sistematis berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadic juga merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Selain itu pendaftaran tanah pertama kali meliputi sebagai berikut :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan meliputi :
 - a. Pembuatan peta daftar pendaftaran.
 - b. Penetapan batas bidang tanah.
 - c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
 - d. Pembuatan daftar tanah.

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu system penomoran. Ketentuan tersebut dimuat dalam peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 pasal 1 ayat (16). Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftarandibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian,

penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.

e. Pembuatan Surat Ukur

Bagi bidang tanah yang sudah diukur atau dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Dimana wilayah pendaftaran secarasporadic yang belum tersedia peta pendaftaran. Surat ukur dibuat dari hasil pengukuran.

2. Pembuktian hak dan Pembukuannya Kegiatan dalam pembuktian hak atas tanah beserta pembukuan hak atas tanah meliputi :

- a. Pembuktian hak baru
- b. Pembuktian hak lama
- c. Pembukuan hak

3. Penerbitan Sertipikat

4. Penyajian data fisik dan yuridis

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah ,pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya.

5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dengan terdaftarnya bagian tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan terwujud jaminan kepastian keamanan akan

kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya , karena hal-hal sebagai berikut :

1. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah.
2. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut.
3. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan.
4. Mudah dilaksanakan.

4. Syarat Pendaftaran Tanah

Dengan persyaratan pendaftaran tanah untuk pertama kali seperti disebutkan di atas, khusus untuk formulir permohonan biasanya sudah disediakan di kantor Pertanahan. Setelah segala persyaratan dipenuhi disampaikan ke kantor Pertanahan dimana lokasi tanah bersangkutan berlokasi. Disamping itu dalam formulir permohonan harus dimuat:

- a) Identitas diri
- b) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- c) Pernyataan tanah tidak sengketa
- d) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

Sementara itu tenggang waktu yang diperlukan untuk melakukan proses permohonan untuk mendapatkan pengakuan hak atas tanah itu dari informasi bpn.go.id adalah sebagai berikut:

- a) 38 (tiga puluh delapan) hari untuk:

- 1) Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha
 - 2) Tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m²
- b) 57 (lima puluh tujuh) hari untuk:
- 1) Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha
 - 2) Tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m² s.d. 5.000 m²
- c) 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk:
- 1) Tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 5.000 m²

5. Mekanisme Pendaftaran Tanah

Bagi perseorangan yang ingin mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan pengakuan hak milik atas sebidang tanah pendaftaran pertama kali persyaratan umum yang harus dipenuhi adalah:¹⁵

- a) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- b) Surat Kuasa apabila dikuasakan
- c) Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- d) Asli Bukti perolehan tanah/Alas Hak

¹⁵ Boy Endra, <https://www.boyyendratamin.com/2015/01/syarat-dan-prosedur-pendaftaran-tanah.html>, diakses pada 23 Mei 2023 pukul 23.13

- e) Asli Surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah (Rumah Gol III) atau rumah yang dibeli dari pemerintah
- f) Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- g) Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.

Setelah memenuhi persyaratan tersebut maka proses pendaftaran sesuai ketentuan yang berlaku adalah sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali
2. Pemeliharaan pendaftaran tanah
3. Pembuatan peta dasar
4. Penetapan batas bidang-bidang tanah
5. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah
6. Pembuatan peta pendaftaran
7. Pembuatan daftar tanah
8. Pembuatan surat ukur
9. Pembuktian hak baru
10. Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah

B. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah

Pasal 2 Ayat 1 Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa:

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat 3 Undang - Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara. Pasal 2 Ayat 2 UUPA menetapkan bahwa hak menguasai negara memberikan wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Tujuan hak negara menguasai bumi, air, ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Dasar hukum ketentuan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, bahwa :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Hak milik atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak milik atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak milik atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.¹⁶

Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak milik atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:

1. Wewenang Umum.

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak milik atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang No.5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Wewenang Khusus.

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak milik atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai

¹⁶ Murjiyanto, 2013, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta : Liberty, Hal. 99

dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikatanan, peternakan, dan perkebunan.¹⁷

Dalam UUPA pengertian Hak milik dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA yakni:

- (1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Sifat hak milik membedakannya dengan hak lainnya. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Sebagaimana hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Kata terkuat dan terpenuhi bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya,

¹⁷ Ibid . halaman 45.

yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan terpenuhi.¹⁸

Hak milik memiliki sifat turun temurun artinya dapat diwariskan oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya misalnya hak guna bangunan dan hak guna usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia.

Hak milik menurut UUPA adalah hak milik yang mempunyai fungsi sosial seperti juga semua hak atas tanah lainnya (Pasal 6 UUPA) sehingga hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut disamping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memang memerlukan. Penggunaan hak milik tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.¹⁹ Sifat dan ciri-ciri hak milik yaitu:

1. Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan.
2. Dapat beralih artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya (Pasal 20 UUPA).

¹⁸ Boedi Harsono, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama*. Jakarta : Djambatan, hal. 12

¹⁹ Purbacaraka Punandi Halim, 1984, *Sendi-sendi Hukum Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 28

3. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 20 jo. Pasal 26 UUPA).
4. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.
5. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA).
6. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 27 UUPA).
7. Dapat diwakafkan (Pasal 49 Ayat (3) UUPA).²⁰

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA, yang di dalam Pasal 22 UUPA disebutkan:

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam Ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

²⁰ Boedi Harsono, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama*. Jakarta: Djambatan, hal. 54

b. Ketentuan Undang-undang.” Terjadinya hak milik menurut Undang-undang adalah atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA.

Semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan ini disebut konversi. Maka ada hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik yaitu berasal dari:

1. Hak Eigendom kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat.
2. Hak Eigendom jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal.
3. Hak milik adat, hak Agrarisch eigendom, hak grant sultan dan yang sejenis, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal.
4. Hak gogolan yang bersifat tetap.²¹

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada kantor pendaftaran tanah dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertipikat yang terdiri dari

²¹ Ibid, Hal. 76

salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut. Hak milik lahir pada waktu dibuatkan buku tanah. Hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 26:

1. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam Pasal 21 Ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.²²

²² Ibid, Hal. 13

C. Tinjauan Tentang Sertipikat Elektronik dan Dasar Hukumnya

1. Pengertian Sertipikat Elektronik dan Dasar Hukum

Berdasarkan Undnag-Undang Nomor 11 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah dengan 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 computer atau system elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, symbol atau perforasi yang dimiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.²³

Menurut repository Universitas Terbuka dalam Modul belajarnya yang berjudul Pengantar Pengelolaan Arsip Elektronik, Dokumen Elektronik umumnya diciptakan dan dikelola menggunakan berbagai data dan sarana manajemen dokumen, seperti perangkat lunak Manajemen Dokumen Elektronik (EDMS).²⁴ Dokumen elektronik merupakan transformasi dari dokumen konvensional yang mana akan menggantikan dokumen konvensional. Hal ini merupakan upaya pemerintah dalam

²³ Undnag-Undang Nomor 11 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

²⁴ Muhammad Rustam, "Pengantar Pengelolaan Arsip Elektronik", Universitas Terbuka, Jakarta 2016. Hal 18

mengikuti perkembangan zaman di era serba digital. Adanya peraturan tentang dokumen elektronik dapat mempermudah masyarakat dalam mendapatkan pelayanan dari pemerintah dan masyarakat bias ikut mengontrol pekerjaan pemerintah.

Peraturan berkenaan dengan dokumen elektronik ini tercantum dalam Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Traksasi Elektronik yang disahkan pada tanggal 25 November 2016. Hadirnya aturan tentang dokumen elektronik guna mewujudkan *E-government* dalam pelaksanaannya.

E-government adalah system pemerintahan yang berbasis teknologi komunikasi. Pada prinsipnya inovasi *E-government* ini adalah untuk meningkatkan kualitas proses pelayanan dari lembaga pemmerintah kepada masyarakat melalui pelayanan online. Selain itu, melalui system *E-government*, masyarakat bias ikut mengongtrol pekerjaan pemerintah.²⁵ Dokumen elektronik adalah wujud nyata dari pelaksanaan egovernment, karna dokumen elektronik menjamin kemudahan bagi masyarakat yang membutuhkannya. Masyarakat tidak perlu mengurus kepentingannya di pemerintah dengan dating langsung ke kantor

²⁵ Goodnewsfromindonesia.id, "penerapan system *E-government* di Indonesia" (<https://www.goodnewsfromindonesia.id/2018/01/23/penerapan-sistem-E-government-diindonesia>), diakses pada 2 April 2023

pemerintahan. Tetapi bias mengurusinya melalui internet dengan membuka situs-situs pemerintah yang ingin dituju.

2. Fungsi dan Tujuan Sertipikat Elektronik

Digitalisasi surat tanah ini bertujuan untuk memudahkan pelayanan, mencegah pemalsuan, dan pengecekan yang lebih mudah. Ia mencontohkan dalam praktik jual-beli, seorang pembeli nantinya tidak harus mengecek langsung ke lokasi. Seperti diketahui, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang telah mengeluarkan aturan penggunaan sertipikat elektronik lewat Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Dalam Permen tersebut sertipikat menggunakan *hash code*, *QR Code* dan *single identity*. Program sertipikat elektronik ini menjalankan amanat Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Namun, tujuan paling penting adalah mempermudah birokrasi dalam pengurusan sertipikat tanah melalui kemajuan teknologi informasi digital.

Selain menjadi bagian dari inovasi kementerian ATR dalam memanfaatkan teknologi untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, program sertipikat elektronik ini juga mampu mencegah adanya praktik kolusi dan korupsi dalam setiap pengurusan sertipikat tanah dan munculnya sertipikat ganda. Program sertipikat elektronik ini akan dilakukan secara bertahap

karena lebih dari 500 kantor pertanahan di Indonesia belum sepenuhnya siap menjalankan program sertifikasi elektronik ini karena kendala infrastruktur di masing-masing daerah. Salah satu tantangan dalam program ini, adalah memberikan edukasi ke masyarakat soal pola kebiasaan menyimpan surat berharga secara fisik dengan beralih ke surat elektronik. Sertipikat elektronik ini tidak akan mengurangi nilai dari harga tanah yang dimiliki apabila digunakan untuk menjadi agunan pembiayaan di perbankan.²⁶

3. Mekanisme Penerbitan Sertipikat Elektronik

Sertipikat Elektronik saat ini sudah menjadi bentuk dari kemajuan zaman dan teknologi dan untuk mengurangi jumlah angka sengketa dibidang pertanahan secara nasional lebih-lebih untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah demi terwujudnya tertib administrasi dibidang pertanahan secara nasional. Prosedur pendaftaran tanah secara elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dan dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan atas Tanah Satuan Rumah Susun dan

²⁶ Gusti Grehenson, <https://www.ugm.ac.id/id/berita/20722-sertipikat-elektronik-mempermudah-warga-urus-hak-kepemilikan-atas-tanah#:~:text=Menurutnya%2C%20sertipikat%20elektronik%20tersebut%20akan,dari%20Osisi%20waktu%20dan%20anggaran>. Diakses pada 23 Mei 2023 pukul 23.32

Pendaftaran Tanah. Mekanisme penerbitan sertipikat elektronik sebagai berikut : ²⁷

- Bila dokumen yang diperlukan sudah dipersiapkan dan setiap bidang tanah sudah ditetapkan batas-batasnya, cara mengurus sertipikat tanah elektronik untuk pendaftaran pertama kali bisa mulai dilakukan. Pada pendaftaran tanah sistematis maupun sporadis, ketika batas sudah ditetapkan, maka pemohon yang mengurus sertipikat tanah elektronik akan mendapat nomor identifikasi bidang tanah. Nomor ini akan digunakan sebagai referensi setiap proses pendaftaran sesuai aturan yang tertuang dalam pasal 9 ayat 3. Ketika melakukan cara mengurus sertipikat tanah elektronik pada pendaftaran pertama kali, pahami nomor identifikasinya. Nomor identifikasi yang akan pemohon terima terdiri dari dua digit pertama kode provinsi dan dua digit selanjutnya kode kabupaten/kota. Kemudian nomor ini akan dilanjutkan dengan sembilan digit nomor bidang tanah dan satu digit terakhir kode bidang tanah di permukaan, di ruang atas tanah, di ruang bawah tanah, satuan rumah susun atau hak di atas hak bidang permukaan, atau hak di atas ruang atas tanah dan hak di atas ruang bawah tanah. Apabila terjadi pemekaran wilayah

²⁷ Laudia Tysara, <https://www.liputan6.com/hot/read/4482007/cara-mengurus-sertipikat-tanah-elektronik-begini-proses-mendaftar-dan-menggantinya>, Diakses pada 8 Juni 2023 pukul 19.37

desa/kelurahan atau kecamatan, nomor identifikasi bidang tanah sebagaimana dimaksud tidak akan diubah.

- Tahapan pemohon yang kedua adalah pembuktian hak. Cara mengurus sertipikat tanah elektronik untuk pendaftaran pertama kali harus berdasarkan alat bukti tertulis. Bukan lagi bukti tertulis biasa, melainkan berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh sistem elektronik dan dokumen yang sudah dialihmediakan menjadi dokumen elektronik.
- Setelah melalui tahap mendapat nomor identifikasi bidang tanah dan selesai melampirkan pembuktian hak, cara mengurus sertipikat tanah elektronik pendaftaran pertama kali dilanjutkan dengan proses penelitian. Dokumen yang dilampirkan untuk pembuktian hak akan diteliti. Bila penelitian sudah selesai, cara mengurus sertipikat tanah elektronik akan diakhiri dengan ditetapkannya kepemilikan tanah kepada pemohon atau pendaftar.
- Ketika pemohon sudah menyetujuinya, cara mengurus sertipikat tanah elektronik pada tahap ini adalah tanah yang sudah ditetapkan haknya perlu didaftarkan ke sistem elektronik. Tujuan dari cara mengurus sertipikat tanah elektronik ini adalah diterbitkannya sertipikat elektronik sesungguhnya. Pemohon atau pendaftar sertipikat elektronik tanah pertama kali akan diberi hak untuk mengakses sertipikat

tanah elektroniknya pada sistem elektronik. Namun perlu dijadikan catatan bahwa sertipikat tanah elektronik dan hak akses tidak dapat diberikan pada pemegang hak untuk suatu kondisi. Tepatnya ketika data fisik pertanahan tidak lengkap dan tanah masih mengalami sengketa atau disengketakan. Nah, ketika data fisik atau data yuridis sudah pemohon lengkapi dan tidak ada sengketa yang perlu diselesaikan lagi, Sertipikat-el dan akses akan diberikan kepada pemegang hak/nazhir.

4. Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik

Pengaturan alat bukti elektronik sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Transaksi & Informasi Elektronik (UU ITE). Tentunya muncul berbagai alat bukti dalam hubungan keperdataan maupun pidana seperti adanya kegiatan *e-commerce* dan *e-contract*, dimulai dengan munculnya *fotocopy* sampai dikenai dan digunakannya alat bukti elektronik. Bukti elektronik yang dimaksud adalah berupa Informasi Elektronik dan Dokumen Elektronik, alat bukti elektronik dapat dikatakan sah apabila menggunakan sistem yang diatur dalam undang-undang, seperti dapat dijamin keutuhannya, kebenarannya, keasliannya dan dapat dipertanggungjawabkan atas tampilannya yang juga dapat diakses sehingga menerangkan suatu keadaan.

Eksistensi alat bukti elektronik diakui sebagai alat bukti yang sah semakin kuat dengan adanya Undang-Undang No 11 Tahun 2008 Tentang Transaksi & Informasi Elektronik (UU ITE) yang diatur dalam Pasal 5 ayat (1) yang berbunyi Informasi elektronik dan /atau dokumen elektronik dan /atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah, dan ayat (2) yang berbunyi:

“Informasi elektronik dan /atau dokumen elektronik dan /atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.”

Sertipikat tanah elektronik ini tidak menghapus fungsi sertipikat tanah konvensional yang juga dapat menjadi alat bukti hukum yang sah atas kepemilikan tanah. Keduanya baik sertipikat elektronik ataupun konvensional memiliki kedudukan yang sama. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

D. Tinjauan Tentang Pembuktian

1. Pengertian Pembuktian

Kata “Pembuktian” berasal dari kata “bukti” yang artinya “sesuatu yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa, kemudian mendapat awalan “pem” dan akhiran “an”, maka pembuktian artinya “proses perbuatan, cara membuktikan sesuatu yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa”, demikian pula pengertian membuktikan yang mendapat awalan “mem” dan

akhiran “an” , artinya memperlihatkan bukti, menyakinkan dengan bukti. Pasal 183 KUHAP mengatur tentang sistem pembuktian dalam perkara pidana, dimana dalam pasal tersebut diuraikan sebagai berikut: “Hakim tidak boleh menjatuhkan Pidana kepada seseorang kecuali apabila dengan sekurang-kurangnya ada dua alat bukti yang sah, ia memperoleh keyakinan bahwa suatu tindak pidana telah terjadi dan bahwa terdakwa yang bersalah melakukannya” Ketentuan di atas adalah untuk menjamin tegaknya kebenaran,keadilan, kepastian hukum dan hak asasi manusia bagi seorang dan setiap warga negara yang didakwa telah melakukan suatu tindak pidana. Sedangkan Pasal 183 KUHAP di atas mengisyaratkan bahwa untuk menentukan salah atau tidaknya seorang terdakwa menurut sistem pembuktian Undang-Undang secara negatif, terdapat dua komponen:

1. Pembuktian harus dilakukan menurut cara dan dengan alat-alat bukti yang sah menurut Undang-Undang.
2. Dan keyakinan hakim juga harus didasarkan atas cara yang sah menurut Undang-Undang.

Dalam KUHAP tidak memberikan pengertian mengenai “Pembuktian”, tetapi memberikan pengaturan mengenai jenis-jenis alat bukti yang sah menurut hukum yang terdapat dalam Pasal 184 ayat (1) KUHAP. Oleh karena itu, pengertian “pembuktian” merujuk kepada pendapat para ahli. Pembuktian

menurut Pitlo yaitu suatu cara yang dilakukan oleh pihak atas fakta dan hak yang berhubungan dengan kepentingannya. Menurut Subekti, yang dimaksud dengan membuktikan adalah meyakinkan hakim mengenai kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengkekaan.²⁸

Menurut Subekti, pembuktian adalah upaya meyakinkan Hakim akan hubungan hukum yang sebenarnya antara para pihak dalam perkara, dalam hal ini antara bukti-bukti dengan tindak pidana yang didakwakan. Dalam mengkonstruksikan hubungan hukum ini, masing-masing pihak menggunakan alat bukti untuk membuktikan dalil-dalilnya dan meyakinkan hakim akan kebenaran dalil-dalil para pihak (jaksa ataupun terdakwa) tanpa harus dikekang oleh batasan alat-alat bukti sepanjang dalil menerima dalil-dalil para pihak (jaksa ataupun terdakwa) tanpa harus dikekang oleh batasan alat-alat bukti sepanjang dalil tersebut memenuhi prinsip-prinsip logika.²⁹

J.C.T. Simorangkir berpendapat bahwa pembuktian adalah “usaha dari yang berwenang untuk mengemukakan kepada hakim sebanyak mungkin hal-hal yang berkenaan dengan suatu perkara yang bertujuan agar supaya dapat dipakai oleh hakim sebagai

²⁸ Subekti, 1983, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm.7

²⁹ I Komang Gede Oka Wijaya, “Putusan Majelis Kehormatan Disiplin Kodekteran Indonesia Sebagai Alat Bukti dalam Hukum Acara Pidana”, *Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga*, Vol. 32 No. 1 (januari 2017), ISSN: 0215-840X, hlm. 38

bahan untuk memberikan keputusan seperti perkara tersebut.”³⁰

Darwan Prints berpendapat bahwa “pembuktian adalah pembuktian bahwa benar suatu peristiwa pidana telah terjadi dan terdakwa yang bersalah melakukannya, sehingga harus mempertanggungjawabkannya.”³¹

M. Yahya Harahap menyatakan bahwa pembuktian merupakan masalah yang memegang peranan dalam proses pemeriksaan sidang pengadilan. Melalui pembuktian ditentukan nasib terdakwa. Pembuktian yang merupakan ketentuan yang mengatur alat-alat bukti yang dibenarkan Undang-Undang dan boleh dipergunakan hakim membuktikan kesalahan yang didakwakan.³² Selain itu, Sudikno Mertokusumomenggunakan istilah membuktikan yang pengertinya adalah sebagai berikut:³³

1. Kata membuktikan dalam arti logis, yaitu memberikan kepastian yang bersifat mutlak, dikarenakan berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti-bukti yang lain.
2. Kata membuktikan dalam arti konvensional, yaitu pembuktian yang memberikan kepastian, hanya saja bukan kepastian mutlak melainkan kepastian yang nisbi atau relatif, sifatnya yang mempunyai tingkattingkatan:

³⁰ Simorangkir, 1983, Kamus Hukum, Jakarta, Aksara Baru, hlm. 135

³¹ Darwan Prinst, 1998, Hukum Acara Pidana Dalam Praktik, Jakarta, Djambatan, hlm. 133.

³² Yahya Harahap, 2003, Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHP (Penyidikan dan Penuntutan, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 273.

³³ Sudikno Mertokusumo, 1982, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta, Liberty, hlm. 101

- a. Kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka, maka kepastian ini bersifat intuitif dan disebut *conviction intime*.
 - b. Kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal, maka disebut *conviction raisonnee*.
3. Kata membuktikan dalam arti yuridis, yaitu pembuktian yang memberi kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa yang terjadi. Pembuktian dalam kejahatan mayantara (*Cybercrime*) adalah bersifat khusus (*Lex Specialis*) tetapi harus mengacu kepada asas-asas pada pembuktian yang umum. Asas dalam hukum Perdata tentang pembuktian antara lain:³⁴
1. *Asas Audi et alteram partem*, adalah bahwa kedua belah pihak yang bersengketa harus diperlakukan sama di mata hukum.
 2. Gugatan harus diajukan pada pengadilan dimana tergugat bertempat tinggal.
 3. *Asas Actori Incumbit Probaton*, adalah bahwa siapa yang mengaku memiliki hak harus membuktikannya.

³⁴ Isis Ikhwan, 2002, Prinsip-prinsip Universal Bagi Kontrak Melalui E-Commerce dan Sistem Hukum Pembuktian Perdata Dalam Teknologi Informasi, dalam *Cyberlaw: Suatu Pengantar*, Bandung, ELIPS, hlm. 36

2. Teori Pembuktian

Di dalam hukum acara pidana yang berakar kepada sistem *inquisitorial*, paling tidak terdapat beberapa teori-teori mengenai sistem pembuktian

1. Sistem atau teori pembuktian berdasarkan keyakinan hakim semata (*Conviction Intive*)³⁵

Sistem ini memberikan ajaran bahwa bersalah atau tidaknya seorang terdakwa terhadap perbuatan yang didakwakan, sepenuhnya tergantung pada penilaian “keyakinan” hakim. Keyakinan hakim tidak harus timbul atau didasarkan pada alat bukti yang ada. Sistem ini kesalahan terdakwa bergantung kepada keyakinan belaka, sehingga hakim tidak terkait oleh suatu peraturan. Dengan demikian, putusan hakim tampak timbul nuansa subyektifnya. Teori ini terkandung di dalamnya suatu kepercayaan yang terlalu besar kepada ketepatan kesan-kesan perseorangan belaka dari seorang hakim. Pengawasan terhadap putusan-utusan hakim seperti ini adalah sulit untuk dilakukan, oleh karena badan pengawas tidak dapat tahu apa pertimbangan-pertimbangan hakim yang menghasilkan pendapat hakim kepada suatu putusan. Kelemahan pada sistem ini adalah terletak pada terlalu banyak memberikan kepercayaan kepada hakim dan akan sulit

³⁵ Andi Sofyan, Abd Asis, 2014, Hukum Acara Pidana (Suatu Pengantar), Jakarta, hlm. 234.

untuk dilakukan pengawasan. Sistem ini di khawatirkan akan menimbulkan putusan yang bebas dan tidak wajar. ³⁶

2. Sistem keyakinan dengan alasan yang logis (*La Conviction Rais Onne*)³⁷

Pada sistem ini mengandung ajaran bahwa keyakinan hakim tetap memegang peranan penting dalam menentukan salah atau tidaknya terdakwa, namun keyakinan hakim tersebut harus didukung dengan alasan-alasan yang logis dan jelas. Sistem ini berawal dari keyakinan hakim, akan tetapi keyakinan hakim tersebut harus didasarkan pada suatu kesimpulan (conclusive) yang masuk akal, yang tidak didasarkan kepada undang-undang, tetapi ketentuan-ketentuan menurut ilmu pengetahuan hakim sendiri, menurut pilihannya sendiri tentang pelaksanaan pembuktian yang mana yang ia akan pergunakan³⁸

Dengan kata lain, hakim tidak terikat oleh ketentuan Undang-Undang atau alat bukti yang sah dalam mengambil keputusan, melainkan hakim bebas untuk memuat alasan yang logis dalam mendukung keyakinannya. Sistem atau teori pembuktian ini jalan tengah atau yang berdasarkan keyakinan

³⁶ *Ibid*

³⁷ Andi Hamzah, 1985, Pengantar Hukum Acara Pidana Indonesia, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 254

³⁸ *Ibid*

hakim sampai batas tertentu ini terpecah menjadi dua arah, yaitu:

- a. Pembuktian berdasarkan keyakinan hakim atas alasan yang logis (*conviction raisionnee*).
- b. Pembuktian yang berdasar Undang-Undang secara negatif (*negatief wettwlike bewijstheorie*)

Persamaan antara keduanya ialah sama-sama berdasar atas keyakinan hakim, artinya terdakwa tidak mungkin dipidana tanpa adanya keyakinan hakim bahwa ia yang bersalah.

Perbedaan antara keduanya ialah:³⁹

- a. Pembuktian berdasarkan keyakinan hakim atas alasan yang logis. Keyakinan harus didasarkan pada suatu kesimpulan (*conclution*) yang logis yang tidak didasarkan kepada Undang-undang, akan tetapi ketentuan-ketentuan menurut ilmu pengetahuan hakim sendiri menurut pilihannya sendiri tentang pembuktian mana yang ia akan pergunakan. Jadi pangkal tolak pada keyakinan hakim, dan dasarnya ialah suatu konklusi yang tidak didasarkan pada Undang-undang.
- b. Pembuktian yang berdasarkan Undang-undang secara negatif. Aturan pembuktian yang ditetapkan secara limitatif oleh Undang-undang, tetapi hal itu harus diikuti oleh keyakinan hakim. Pangkal tolaknya pada ketentuan Undang-

³⁹ *Ibid*

undang dan dasarnya pada ketentuan Undang - undang yang disebut secara Limitatif.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, bahwa sistem pembuktian berdasarkan Undang-undang secara negatif (*negatief wettelijk*) sebaliknya dipertahankan berdasarkan dua alasan:

- a. Memang selayaknya harus ada keyakinan tentang kesalahan terdakwa untuk dapat menjatuhkan suatu hukuman pidana, janganlah hakim terpaksa memidana orang sedangkan hakim tidak yakin atas kesalahan terdakwa.
- b. Jika terdapat aturan yang mengikat hakim dalam menyusun keyakinannya, agar ada patokan tertentu yang harus diturut oleh hakim dalam melakukan peradilan.⁴⁰

3. Pembuktian menurut Undang-undang secara positif (*Positif Wettelijke Bewijs Theorie*)

Pada dasarnya, sistem pembuktian menurut teori ini adalah pembuktian positif bergantung pada alat-alat bukti sebagaimana disebut secara limitatif di dalam Undang-undang. Undang-undang telah menentukan mengenai alat-alat bukti apa saja yang dapat digunakan oleh hakim, cara hakim menggunakan alat-alat bukti tersebut, kekuatan pembuktian

⁴⁰ Wirjono Prodjodikoro, 1983, Hukum Acara Pidana Indonesia, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 229

alat-alat bukti tersebut dan bagaimana caranya hakim harus memutus terbukti atau tidaknya perkara yang sedang diadili.⁴¹

Menurut Simons sistem atau teori pembuktian berdasarkan Undang-undang secara positif (*positif wettelijke bewijs theorie*) : “Untuk menyingkirkan semua pertimbangan subyektif hakim dan mengikat hakim secara ketat menurut peraturan pembuktian yang keras.” Simons juga menjelaskan dalam bukunya *Beknopte handleideng tot het Wetboek van Strafvordering* yang diterbitkan pada tahun 1925, menjelaskan bahwa “Sistem *positief wettelijk* ini dibenua Eropa biasa dipakai pada zaman masih merajalela berlakunya suatu hukum acara pidana yang bersifat *inquisitoir*. Peraturan Acara Pidana semacam ini menganggap seorang terdakwa sebagai suatu barang atau suatu obyek belaka dalam suatu pemeriksaan yang mendekati hal mencari suatu barang atau memburu suatu hewan, dalam mana seorang hakim hanya merupakan suatu alat perlengkapan saja.⁴²

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan tentang teori ini bahwa “Teori ini sudah selayaknya tidak dianut lagi di Indonesia, karena sebagaimana hakim dapat menetapkan kebenaran selain dengan cara menyatakan kepada

⁴¹ Lilik Mulyadi, 2007, Pembalikan beban pembuktian Tindak Pidana Korupsi, Bandung, PT. Alumni, hlm. 243

⁴² Andi Hamzah, Op.Cit, hlm. 229.

keyakinannya tentang hal kebenaran itu, lagi pula keyakinan seorang hakim yang jujur dan berpengalaman mungkin sekali adalah sesuai dengan keyakinan masyarakat.”⁴³ Dengan demikian, Menurut teori ini adalah “bersalah atau tidaknya tergantung sepenuhnya kepada sejumlah alat-alat bukti yang telah ditetapkan sepenuhnya kepada sejumlah alat-alat bukti yang telah ditetapkan terlebih dahulu, sedangkan keyakinan hakim harus dikesampingkan.”⁴⁴

4. Pembuktian menurut Undang-undang secara negatif (*negatif wettelijk bewijstheorie*)

Teori ini, keyakinan hakim dalam menentukan salah satu tidaknya terdakwa harus berdasarkan alat-alat bukti yang sah, yaitu sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang. penetapan salah atau tidaknya terdakwa menurut teori ini tidak boleh hanya berdasarkan keyakinan hakim saja atau berdasarkan alat-alat bukti yang sah saja, tetapi harus ditentukan berdasarkan hal tersebut. Tata cara dan alat-alat bukti yang ditentukan oleh Undang-undang serta dari alat bukti tersebut timbul.⁴⁵

⁴³ Wirjono prodjodikoro, Op.Cit, hlm. 111

⁴⁴ Andi Sofyan, Abd Asis, Op.Cit., hlm.234

⁴⁵ *Ibid*

3. Alat Bukti dan Jenis Alat Bukti

Menurut R. Atang Ranomiharjo alat-alat bukti (yang sah) adalah alat-alat yang ada hubungannya dengan suatu tindak pidana, dimana alat-alat tersebut dapat digunakan sebagai bahan pembuktian, guna menimbulkan keyakinan bagi hakim, atas kebenaran adanya suatu tindak pidana yang telah dilakukan oleh terdakwa.⁴⁶ Di Indonesia terdapat beberapa doktrin dalam pengelompokan alat bukti, dan dibagi di dalam kategori-kategori, antara lain:⁴⁷

1. *Oral Evidence*

- a. Perdata (keterangan saksi, pengakuan, dan sumpah)
- b. Pidana (keterangan saksi, keterangan ahli, dan keterangan terdakwa).

2. *Documentary Evidence*

- a. Perdata (surat dan persangkaan)
- b. Pidana (surat dan petunjuk)

3. *Material Evidence*

- a. Perdata (tidak dikenal)
- b. Pidana (barang yang digunakan untuk melakukan tindak pidana, membantu tindak pidana, hasil suatu tindak pidana,

⁴⁶ Darwan Print, 1989, Hukum Acara Pidana (Suatu Pengantar), Jakarta, Yayasan LBH, hlm. 106.

⁴⁷ Fredy Haris, Cybercrime Dari Prespektif Akademis, Lembaga Kajian Hukum dan Teknologi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm 15., dalam <http://www.gipi.or.id> di akses pada

barang yang didapat dari suatu tindak pidana, dan informasi khusus).

4. *Electronic Evidence*

- a. Konsep dalam pengelompokkan alat bukti menjadi alat bukti yang tertulis dan elektronik. Di Indonesia tidak dikenal
- b. Konsep berkembang pada negara yang menggunakan sistem *Common Law*.
- c. Pengaturannya tidak melahirkan alat bukti baru, tetapi memperluas cakupan alat bukti yang masuk kategori *documentary evidence*.

Hukum Acara Pidana mengatur tentang alat bukti yang dikenal dengan 5 (lima) alat bukti yang sah yang tercantum didalam Pasal 184 ayat (1) KUHAP. Selain alat-alat bukti yang diatur di dalam pasal tersebut maka dikatakan tidak sah digunakan didalam membuktikan kesalahan terdakwa. Hakim ketua sidang, penuntut umum, terdakwa, ataupun penasehat hukum tidak diperkenankan untuk menggunakan alat bukti diluar alat bukti yang sudah diatur di dalam Pasal 184 KUHAP. Pasal 184 disebutkan bahwa: (1) Alat bukti yang sah adalah

a. Keterangan saksi;

Pada Pasal 185 KUHAP ayat 1 disebutkan keterangan saksi sebagai alat bukti adalah apa yang saksi nyatakan dala

pengadilan dan bukan termasuk keterangan yang diperoleh dari orang lain. Pasal 1 angka 27 KUHAP menyatakan bahwa keterangan saksi merupakan salah satu bukti dalam perkara pidana yang berupa keterangan atau pengetahuan yang dialami oleh saksi serta menjelaskan alasan dari pengetahuannya. Menurut Andi Hamzah, sesuai dengan penjeasan Pasal 185 ayat 1 KUHAP sesuai dengan tujuan dalam hukum acara pidana yaitu dengan mencari kebenaran materil, dan untuk melindungi hak-hak asasi manusia, jika keterangan saksi adalah mendengar dari keterangan orang lain maka keterangan tersebut tidak terjamin kebenarannya, maka di Indonesia keterangan *de auditu* atau *hearsay evidence* tidak dipakai.⁴⁸ Banyak yang Pro dan Kontra *tentang hearsay evidence*, tetapi dapat disimpulkan bahwa *hearsay evidence* sebagai alat bukti tergantung pada tujuan untuk apa hal itu diajukan dan apa yang akan dibuktikan dengan itu dan pada umumnya diterima sebagai alat bukti tetapi dibatasi pengertian dan pengertian biasa.⁴⁹

b. Keterangan ahli;

Pasal 186 KUHAP menyebutkan bahwa ketengan seorang ahli adalah yang seseorang nyatakan dalam sidang peradilan.

⁴⁸ Andi Hamzah, 2000, Hukum Acara Pidana Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 260

⁴⁹ *Ibid*

Keterangan ahli juga memberikan waktu pada saat pemeriksaan oleh penyidik atau penuntut umum dalam bentuk laporan. KUHAP membedakan keterangan seorang ahli di persidangan sebagai alat bukti “keterangan ahli” dan keterangan seorang ahli secara tertulis di luar pengadilan sebagai alat bukti “surat” (Pasal 187 butir c KUHAP). Keterangan ahli adalah keterangan yang diberikan pada saat sidang pengadilan yang diberikan sesuai dengan kemampuan ilmu dan pengetahuan yang dikuasai.

c. Surat;

Pasal 187 KUHAP menyatakan bahwa surat adalah sebagai salah satu alat bukti, dalam pasal 187 menjelaskan bahwa alat bukti surat dibedakan menjadi empat macam surat yaitu:⁵⁰

1. Berita acara dan surat lain dalam bentuk resmi yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang atau yang dibuat di adapannya, yang memuat keterangan tentang kejadian atau keadaan yang didengar, dilihat atau didalarnya sendiri, disertai dengan alasan tentang keterangan itu.
2. Surat yang dibuat menurut peraturan Undang-Undang atau surat yang dibuat oleh pejabat mengenai hal yang termasuk dalam tata laksana yang menjadi tanggung jawabnya dan

⁵⁰ Karjadi dan Soesilo, 1997, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana dengan Penjelasan Resmi dan Komentar serta Peraturan Pemerintah R.I No. 27 tahun 1983 tentang pelaksanaannya, Bogor, Politeia, hlm. 166

yang diperuntukkan bagi pembuktian sesuatu hal atau keadaan.

3. Surat ketentuan dari seorang ahli yang memuat pendapat berdasarkan keahliannya mengenai suatu hal atau keadaan yang diminta secara resmi dari padanya.
4. Surat lain yang hanya dapat berlaku jika ada hubungannya dengan isi dari alat pembuktian yang lain.

d. Petunjuk;

Menurut Pasal 188 KUHP, bahwa yang dimaksud dengan alat bukti adalah

- (1) Petunjuk adalah perbuatan, kejadian atau keadaan, yang karena persesuaiannya, baik antara yang satu dengan yang lain, maupun dengan tindak pidana itu sendiri, menandakan bahwa telah terjadi suatu tindak pidana dan siapa pelakunya.
- (2) Sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hanya dapat diperoleh dari:
 - a. Keterangan saksi
 - b. Surat
 - c. Keterangan terdakwa
- (3) Penilaian atas kekuatan pembuktian dari suatu petunjuk dalam setiap keadaan tertentu dilakukan oleh hakim dengan arif dan bijaksana setelah mengadakan

pemeriksaan dengan penuh kecermatan dan kesaksamaan berdasarkan hati nuraninya.

Andi Hamzah menjelaskan bahwa persoalan tersebut dikembalikan kepada hakim, menjadi sama dengan pengamatan hakim sebagai alat bukti. Pengamatan yang dilakukan oleh hakim dilakukan dengan hakim melakukan pengamatan selama sidang, apa yang diketahui dan dialami oleh hakim sebelumnya tidak dapat menjadi dasar untuk melakukan pembuktian, kecuali jika sudah diketahui oleh umum.⁵¹

e. Keterangan terdakwa

Pasal 189 KUHP menjelaskan bahwa yang dimaksud alat bukti berupa keterangan terdakwa adalah:

- (1) Keterangan terdakwa ialah apa yang terdakwa nyatakan di sidang tentang perbuatan yang ia lakukan atau yang ia ketahui sendiri atau alami sendiri.
- (2) Keterangan terdakwa yang diberikan di luar sidang dapat digunakan untuk membantu menemukan bukti di sidang, asalkan keterangan itu didukung oleh suatu alat bukti yang sah sepanjang mengenai hal yang didakwakan kepadanya.
- (3) Keterangan terdakwa hanya dapat digunakan terhadap dirinya sendiri.

⁵¹Andi Hamzah, Op.Cit

(4) Keterangan terdakwa saja tidak cukup untuk membuktikan bahwa ia bersalah melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya melainkan harus disertai dengan alat bukti yang lain.

Berdasarkan pada Pasal 189 KUHP, bahwa terdakwa harus diberikan hanya di depan persidangan, sedangkan di luar sidang hanya dapat digunakan untuk menemukan bukti pada sidang. Jika terdakwa lebih dari satu orang, maka keterangan terdakwa dengan terdakwa lain tidak bisa dijadikan sebagai alat bukti bagi terdakwa lainnya .

4. Barang Bukti

KUHP hanya menjelaskan tentang alat bukti yang telah disebutkan diatas namun pengertian barang bukti tidak dijelaskan di dalamnya, dalam HIR Pasal 63 sampai 67 HIR menyebutkan bahwa, "Barang-barang yang dapat digunakan sebagai bukti, dapatlah dibagi atas:

- a. Barang yang merupakan obyek peristiwa pidana.
- b. Barang yang merupakan produk peristiwa pidana.
- c. Barang yang digunakan sebagai alat pelaksanaan peristiwa pidana.
- d. Barang-barang yang terkait di dalam peristiwa pidana.

Pasal 39 ayat (1) KUHAP menyebutkan mengenai apa saja yang dapat disita adalah (1) Yang dapat dikenakan penyitaan adalah

- a. Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindakan pidana atau sebagai hasil dari tindak pidana;
- b. Benda yang telah dipergunakan secara langsung untuk melakukan tindak pidana atau untuk mempersiapkannya;
- c. Benda yang dipergunakan untuk menghalang-halangi penyidikan tindak pidana;
- d. Benda yang khusus dibuat atau diperuntukkan melakukan tindak pidana;
- e. Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan.”

Pasal 39 ayat (1) menyebutkan bahwa benda-benda yang dapat disita disebut sebagai barang bukti. Pasal 42 HIR disebutkan bahwa “ Pegawai, pejabat dan orang-orang yang istimewa yang diwajibkan mencari kejahatan dan pelanggaran selanjutnya haruslah mencari dan merampas barang-barang yang dipakai untuk melakukan sesuatu kejahatan, demikian juga barang-barang yang dicuri dan di umumnya sekalian barang-barang yang didapat atau dihasilkan sengan jalan kejahatan atau pelanggaran atau jadi ganti barang-barang itu; untuk

melakukan pekerjaan itu mereka itu tidak boleh memasuki rumah, atau gedung-gedung yang lain atau tempat-tempat yang ditutupi yaitu dalam hal yang lain dari yang pasti diizinkan menurut reglement ini atau menurut peraturan Undang-Undang yang lain. Bila diduganya, bahwa barang-barang itu ada disimpan disitu, maka hal itu hendaklah segera diberitahukannya kepada pembesa yang disebut dalam ayat dua pasal yang lalu.”

Penjelas mengenai HIR dalam Pasal tersebut menjelaskan bahwa pegawai penyidik dalam melakukan kewenangan untuk merampas atau membeslag barang-barang tertentu yang ada kaitannya dengan kejahatan ataupun pelanggaran, tetapi tidak diperkenankan untuk masuk adalah tempat yang tertutup atau lainnya. Jika terdapat dugaan bahwa barang-barang yang dicurigai tersimpan di dalam tempat tersebut, maka harus dilaporkan kepada Jaksa ataupun Jaksa Pembantu.⁵² Barang-barang yang perlu dibeslag dapat digolongkan sebagai berikut:⁵³

- a. Barang-barang yang menjadi sasaran tindak pidana, seperti barang-barang yang dicuri, digelapkan, ditipu dan lain sebagainya.
- b. Barang-barang yang terjadi sebagai hasil dan tindak pidana, seperti misalnya uang logam atau uang kertas palsu yang telah

⁵² Andi Hamzah, Op.Cit

⁵³ *Ibid*

- dibuat oleh terdakwa. Barang-barang tersebut pada sub a dan b ini adalah barang-barang yang biasa disebut "*corpora delicti*".
- c. Barang-barang yang dipergunakan untuk melakukan tindak pidana, seperti misalnya golok atau pistol yang dipergunakan untuk melakukan penganiayaan atau membunuh orang atau membunuh orang, golok atau alat lainnya yang dipergunakan untuk membongkar rumah untuk mencuri, racun untuk membunuh, alat-alat untuk membuat uang palsu dan lainnya yang biasa disebut "*instumenta delicti*".
- d. Barang-barang lain yang pada umumnya dapat digunakan untuk memberatkan atau meringankan kesalahan terdakwa, seperti pakaian terkena darah yang digunakan tersangka membunuh orang, kaca jendela yang terdapat bekas sidik jari orang yang mencuri dan termasuk pula sebutan "*corpora delicti*".

Peraturan mengenai penggeledahan yang disebutkan dalam Pasal 42 HIR adalah peraturan umum. Peraturan khusus yang dalam hal membeslag barang-barang bukti mengizinkan kepada para pegawai penyidik itu untuk masuk ke dalam rumah atau tempat - tempat yang tertutup, antara lain:

- 1) Dalam hal menyidik kejahatan-kejahatan terhadap kesusilaan yang tersebut dalam Pasal-Pasal 282, 283, 292, 295, 297, 299 dan 303 KUHP.

2) Dalam menyidik kejahatan-kejahatan terhadap keamanan Negara sebagaimana tersebut dalam Pasal-pasal 104 sampai 108, 110 dan 111 KUHP

Peraturan tersebut memberikan wewenang kepada penyidik untuk menuntut penyerahan barang-barang yang akan dijadikan, bukti dari orang yang bersangkutan, dan mereka dinyatakan berwenang setiap waktu memasuki segala tempat, bahkan apabila mereka tidak diperbolehkan masuk, mereka dapat menggunakan paksaan⁵⁴

Andi Hamzah menjelaskan bahwa barang bukti dalam perkara pidana merupakan barang bukti mengenai manakah delik tersebut dilakukan atau berdasarkan obyek delik dan barang dengan dimana delik dilakukan (alat yang dipakai untuk melakukan delik), termasuk barang yang merupakan hasil dari suatu delik. Ciri-ciri benda yang dapat dijadikan barang bukti adalah .⁵⁵

- a. Merupakan obyek materiil
- b. Berbicara untuk diri sendiri
- c. Sarana pembuktian yang paling penting dibandingkan sarana pembuktian lainnya

⁵⁴ *Ibid*

⁵⁵ Andi Hamzah, 2011, Hukum Acara Pidana Indonesia, Jakarta , Sinar Grafika, hlm. 254

d. Harus diidentifikasi dengan keterangan saksi dan keterangan terdakwa.

Barang bukti (*corpus delicti*) merupakan barang bukti suatu kejahatan, dalam Pasal 181 KUHAP menyebutkan bahwa:

- (1) Hakim ketua sidang memperlihatkan kepada terdakwa segala barang bukti dan menanyakan kepadanya apakah ia mengenal benda itu dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 Undang-Undang ini
- (2) Jika perlu benda itu diperlihatkan juga oleh hakim ketua sidang kepada saksi.
- (3) Apabila dianggap perlu untuk pembuktian, hakim ketua sidang membacakan atau memperlihatkan surat atau berita acara kepada terdakwa atau saksi dan selanjutnya minta keterangan seperlunya tentang hal itu.

Pasal tersebut menjelaskan bahwa Majelis Hakim wajib memperlihatkan segala barang bukti kepada terdakwa dan menanyakan kepada terdakwa apakah terdakwa mengenal barang bukti tersebut. Fungsi barang bukti dalam sidang pengadilan adalah ⁵⁶

1. Menguatkan kedudukan alat bukti yang sah (pasal 184 ayat (1) KUHAP).

⁵⁶ *Ibid*

2. Mencari dan menemukan kebenaran materiil dalam perkara pidana.
3. Barang bukti dapat menjadi penguat keyakinan hakim atas dakwaan yang ditujukan kepada terdakwa.

5. Alat Bukti Elektronik

Pengaturan alat bukti Elektronik dalam Hukum Acara Pidana secara spesifik belum dapat ditemukan dalam KUHAP.⁵⁷ Namun, dengan berkembangnya zaman dan berkembangnya tindak pidana, sejalan dengan pendapat Eugen Ehrlich yang menyatakan bahwa dalam membuat undang-undang hendaklah diperhatikan apa yang hidup dalam masyarakat, maka pengaturan alat bukti elektronik dinilai penting dan semakin dibutuhkan.⁵⁸ Pengaturan tentang alat bukti elektronik memiliki sejarah yang cukup panjang dan akan terus berkembang. Hal tersebut dapat dilihat dari banyaknya peraturan perundang-undangan yang telah menjadikan informasi elektronik atau dokumen elektronik menjadi alat bukti.⁵⁹ Pada tahun 2008, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik atau biasa disebut dengan UU ITE. UU ITE ini menjadi titik terang pengaturan tentang alat bukti

⁵⁷ Efa Laila Fakhriah, *Bukti Elektronik dalam Pembuktian Perdata*, (Bandung: ALUMNI, 2009), hal. 86

⁵⁸ *Ibid*

⁵⁹ Syaibatul Hamdi, Suhaimi, dan Mujibussalim, *Jurnal Ilmu Hukum: Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Pidana*, (Banda Aceh: Pascasarjana Universitas Syiah Kuala, 2013),

elektronik. Pasal 5 ayat (1) menyatakan bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.⁶⁰ Pasal ini menjadilandakan hukum bagi para penegak hukum untuk dapat menggunakan berbagai jenis alat bukti elektronik guna kepentingan penegakan hukum di Indonesia.⁶¹ Namun, UU ITE bukanlah peraturan yang pertama kali mengatur penggunaan alat bukti elektronik. Sebelum UU ITE dibentuk, sudah ada beberapa peraturan-peraturan yang memperbolehkan atau mengakui penggunaan alat bukti elektronik.⁶² Berikut adalah pengaturan tentang alat bukti elektronik yang terdapat dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.⁶³

1. Undang-Undang Republik Indonesia nomor 8 Tahun 1997 Tentang Dokumen Perusahaan.

Undang-Undang Dokumen Perusahaan telah meletakkan dasar penting dalam penerimaan (admissibility) dan penggunaan informasi elektronik atau dokumen elektronik sebagai alat bukti. Munculnya Undang-Undang Dokumen Perusahaan merupakan titik awal mulai diakuinya bukti elektronik sebagai alat bukti. Hal tersebut dapat dilihat pada bab ketiga tentang Pengalihan Bentuk Dokumen Perusahaan

⁶⁰ *Ibid*

⁶¹ Josua Sitompul, Op.Cit., hal. 264.

⁶² *Ibid*

⁶³ Efa Laila Fakhkhira, Op.Cit

dan Legalisasi, yakni pada pasal 15 ayat (1) yang menyatakan, Dokumen Perusahaan yang telah dimuat dalam mikrofilm atau media yang lainnya dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti yang sah. Yang dimaksud dengan mikrofilm adalah film yang memuat rekaman bahan tertulis, tercetak, dan tergambar dalam ukuran yang sangat kecil. Sedangkan yang dimaksud media lainnya adalah alat penyimpan informasi yang bukan kertas dan mempunyai tingkat pengamanan yang dapat menjamin keaslian dokumen yang dialihkan atau ditransformasikan, misalnya Compact Disk-Read Only Memory (CD-ROM), dan Write-Once-Read-Many (WORM).⁸⁶Dari pengertian mikrofilm dan pengertian media lainnya yang terdapat dalam penjelasan pasal 12 ayat (1) UU Dokumen Perusahaan diatas, maka dapat diketahui bahwa alat bukti berupa dokumen yang telah dimuat dalam mikrofilm atau media lainnya tersebut bukanlah alat bukti yang termasuk dalam alat bukti yang diatur dalam KUHAP karena mikrofilm ataupun CD-ROM adalah penyimpan data-data yang berbentuk elektronik. Dengan kata lain, UU Dokumen Perusahaan telah memberlakukan alat bukti elektronik berupa mikrofilm atau media penyimpan data lainnya sebagai alat bukti yang sah.

2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 jo. Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

Penerimaan alat bukti elektronik dalam pemeriksaan perkara tindak pidana korupsi dapat dilihat pada pasal 26A yang menyatakan Alat bukti yang sah dalam bentuk petunjuk sebagaimana dimaksud dalam pasal 188 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana (KUHP), khusus untuk tindak pidana korupsi juga dapat diperoleh dari :

- a. Alat bukti lain yang berupa informasi yang diucapkan, dikirim, diterima, atau disimpan secara elektronik dengan alat optik atau yang serupa dengan itu; dan
- b. Dokumen, yakni setiap rekaman data atau informasi yang dapat dilihat, dibaca, dan/atau didengar yang dapat dikeluarkan dengan atau tanpa bantuan suatu sarana, baik yang tertuang di atas kertas, benda fisik apapun selain kertas, maupun yang terekam secara elektronik, yang berupa tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, huruf, tanda, angka, atau perforasi yang memiliki makna.

UU Tipikor tersebut memberikan penjelasan huruf a diatas yaitu, yang dimaksud dengan "disimpan secara elektronik" misalnya data yang disimpan dalam mikro film, *Compact Disk*

Read Only Memory (CD-ROM) atau *Write Once Read Many* (WORM). Sedangkan yang dimaksud dengan "alat optik atau yang serupa dengan itu" dalam ayat ini tidak terbatas pada data penghubung elektronik (*electronic data interchange*), surat elektronik (*e-mail*), telegram, teleks, dan faksimili

3. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2003 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2002 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Terorisme

Undang-Undang Terorisme telah mengakui keberadaan alat bukti elektronik. Hal tersebut dapat dilihat dalam Bab V tentang Penyidikan, Penuntutan, dan Pemeriksaan di Sidang Pengadilan, khususnya pasal 27 yang menyatakan, Alat bukti pemeriksaan tindak pidana terorisme meliputi :

1. Alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Hukum Acara Pidana;
2. Alat bukti lain berupa informasi yang diucapkan, dikirimkan, diterima, atau disimpan secara elektronik dengan alat optik atau yang serupa dengan itu; dan
3. Data, rekaman, atau informasi yang dapat dilihat, dibaca, dan/atau didengar, yang dapat dikeluarkan dengan atau tanpa bantuan suatu sarana, baik yang tertuang di atas

kertas, benda fisik apapun selain kertas, atau yang terekam secara elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada :

- a) tulisan, suara, atau gambar;
- b) peta, rancangan, foto, atau sejenisnya;
- c) huruf, tanda, angka, simbol, atau perforasi yang memiliki makna atau dapat dipahami oleh orang yang mampu membaca atau memahaminya.

Jika dihubungkan dengan KUHAP, UU Terorisme mengatur alat bukti elektronik sebagai alat bukti ke enam. Lebih lanjut, Josua Sitompul menyatakan bahwa menurut undang-undang ini, alat bukti elektronik terdiri dari dua jenis, yaitu: ⁶⁴

- a) alat bukti elektronik yang menggunakan alat optik atau yang serupa dengan itu. UU Terorisme dengan jelas menyatakan bahwa alat bukti elektronik tersebut dikategorikan sebagai alat bukti lain, tidak termasuk alat bukti yang terdapat dalam KUHAP.
- b) Alat bukti elektronik berupa data, rekaman, atau informasi. Walaupun tidak diatur secara tegas sebagai alat bukti lain, alat bukti ini tetap dikategorikan sebagai alat bukti lain karena esensinya sama dengan poin di atas.

⁶⁴ Josua Sitompul, Op.Cit

4. Undang-Undang Nomor 30 tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Korupsi

Selain dalam UU Tipikor, pengaturan tentang alat bukti dalam Tindak Pidana Korupsi juga diatur dalam UU Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK). Hal tersebut dapat dilihat pada pasal 44 ayat (2) yang secara eksplisit menyatakan Bukti permulaan yang cukup dianggap telah ada apabila telah ditemukan sekurang-kurangnya 2 (dua) alat bukti, termasuk dan tidak terbatas pada informasi atau data yang diucapkan, dikirim, diterima, atau disimpan baik secara biasa maupun elektronik atau optik. Dengan demikian, UU KPK mengakui keberadaan alat bukti elektronik dan dapat digunakan sebagai bukti permulaan pada tindak pidana korupsi. Namun, pengaturan tersebut masih abstrak karena belum dapat ditarik kesimpulan yang tegas apakah alat bukti elektronik tersebut merupakan perluasan dari alat bukti yang diatur dalam KUHAP atau merupakan alat bukitambahan.

5. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2003 jo. Undang-Undang Nomor 15 tahun 2002 Tengan Tindak Pidana Pencucian Uang. UU Tindak Pidana Pencucian Uang (UU TPPU) juga telah mengatur mengenai alat bukti elektronik. Hal tersebut dapat dilihat pada pasal 38 UU TPPU tersebut. Pasal 38 UU TPPU

menyatakan Alat bukti yang digunakan dalam pemeriksaan tindak pidana pencucian uang terdiri dari :

- a) Alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Hukum Acara Pidana;
- b) Alat bukti lain berupa informasi yang diucapkan, dikirimkan, diterima, atau disimpan secara elektronik dengan alat optik atau yang serupa dengan itu; dan Dokumen sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 7.

Pasal 1 angka 7 berbunyi: Dokumen yang dimaksud yaitu data, rekaman, atau informasi yang dapat dilihat, dibaca, dan/atau tanpa bantuan sarana baik yang tertuang di kertas, benda fisik apapun selain kertas, atau yang terekam secara elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada :

- a) Tulisan, suara, atau gambar;
- b) Peta, rancangan, foto atau sejenisnya;
- c) Huruf, tanda, angka, simbol, atau perforasi yang memiliki makna atau dapat dipahami oleh orang yang mampu membaca atau memahaminya.

Namun, saat ini UU TPPU ini telah dicabut. Pada tanggal 22 Oktober 2010 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang disahkan oleh Presiden Susilo Bambang Yudhoyono dan diundangkan pada tanggal tersebut

juga. Berdasarkan pasal 99 UU no 8 tahun 2010 tersebut, maka UU TPPU diatas tidak lagi berlaku. Pengaturan tentang alat bukti elektronik pada UU Pencegahan dan Pemberantasan TPPU terdapat pada pasal 73 yang menyatakan, Alat bukti yang sah dalam pembuktian tindak pidana Pencucian Uang ialah:

- a. alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Hukum Acara Pidana; dan/atau
- b. alat bukti lain berupa informasi yang diucapkan, dikirimkan, diterima, atau disimpan secara elektronik dengan alat optik atau alat yang serupa optik danDokumen.

Dari bunyi pasal tersebut dapat diketahui bahwa, walaupun UU TPPU telah dicabut dan diganti dengan UU Pencegahan dan Pemberantasan TPPU, pengaturan tentang alat bukti elektroniknya tidak berubah. Hanya letak Dokumen saja yang menjadi bagian dari alat bukti lainpada hurufb.

6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Seperti yang telah diungkapkan sebelumnya, UU Informasi dan Transaksi Elektonik (ITE) merupakan titik terang dari pengaturan alat bukti elektronik diIndonesia. Sebelum adanya undang-undang ini, pengaturan mengenai alat bukti elektronik tersebar di beberapa peraturan perundang-undangan seperti

yang telah disebutkan diatas. Namun, hal tersebut mengakibatkan alat bukti elektronik hanya dapat digunakan dalam hal atau tindak pidana tertentu saja. Pasal 5 ayat (1) UU ITE menyatakan secara tegas bahwa, Informasi Elektronik dan / atau Dokumen Elektronik dan / atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.

Pada ayat (2) dinyatakan, bahwa kedudukan alat bukti elektronik adalah sebagai perluasan alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Berarti, dengan adanya UU ITE ini, alat bukti elektronik tidak hanya berlaku pada tindak pidana tertentu saja, tetapi juga tindak pidana apa saja, bahkan juga berlaku juga sebagai alat bukti dalam setiap hukum acara di Indonesia, tidak hanya hukum acara pidana saja. Mengingat kebutuhan terhadap alat bukti elektronik ini sangat diperlukan, maka dengan adanya pengaturan tentang alat bukti dalam UU ITE ini akan berdampak sangat besar dalam hukum acara di Indonesia. Josua Sitompul mengemukakan kedudukan alat bukti elektronik dalam UU ITE dan kaitannya dengan alat bukti dalam KUHAP sebagai berikut :

- 1) Alat bukti elektronik memperluas cakupan atau ruang lingkup alat bukti. Alat bukti yang diperluas dalam KUHAP ialah alat bukti surat. Esensi surat ialah kumpulan dari tanda baca

tertentu yang memiliki makna. Esensi ini sama dengan hasil cetak dari informasi atau dokumen elektronik. Hasil cetak dari informasi dan dokumen elektronik dikategorikan sebagai surat lain sebagaimana dimaksud dalam pasal 187 huruf d KUHAP dan hanya dapat dijadikan alat bukti bila memiliki hubungan dengan isi alat pembuktian lainnya.

2) Alat bukti elektronik sebagai alat bukti lain. Alat bukti elektronik sebagai alat bukti lain dipertegas dalam pasal 44 UU ITE yang mengatur bahwa, Informasi dan/atau dokumen elektronik adalah alat bukti lain yang digunakan sebagai alat bukti penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di sidang pengadilan. Penegasan bahwa informasi atau dokumen elektronik dalam bentuk originalnya merupakan alat bukti selain yang diatur dalam KUHAP adalah pengaturan yang sangat penting mengingat apabila informasi atau dokumen elektronik tersebut dicetak, tidak akan akurat informasi yang didapat bila dibandingkan dengan informasi atau dokumen elektronik yang tetap dalam bentuk originalnya.

3) Alat bukti elektronik sebagai sumber petunjuk. Pasal 188 ayat (2) KUHAP menentukan secara limitatif sumber petunjuk, yaitu keterangan saksi, surat, dan keterangan terdakwa. Akan tetapi alat bukti elektronik juga dapat dijadikan sebagai sumber petunjuk, yaitu hasil cetak

informasi atau dokumen elektronik tersebut yang dapat dikategorikan surat. Surat yang dimaksud adalah “surat lain” sepanjang surat itu memiliki hubungan dengan isi dari alat pembuktian lainnya.

7. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tengan Informasi dan Transaksi Elektronik.

Munculnya Undang-Undang Perubahan Atas UU ITE ini adalah didasari oleh keluarnya Putusan MK No. 20/PUU-XIV/2016 yang dibahas dalam skripsi ini. Terkait mengenai alat bukti elektronik, UU perubahan ini hanya menambahkan tafsiran umum atau penjelasan terhadap Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (2) UU ITE. Penjelasan Pasal 5 ayat (1) berbunyi: Bahwa keberadaan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik mengikat dan diakui sebagai alat bukti yang sah untuk memberikan kepastian hukum terhadap Penyelenggaraan Sistem Elektronik dan Transaksi Elektronik, terutama dalam pembuktian dan hal yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan melalui Sistem Elektronik. Penjelasan Pasal 5 ayat (2) berbunyi: Khusus untuk Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik berupa hasil intersepsi atau penyadapan atau perekaman yang merupakan bagian dari penyadapan harus dilakukan dalam rangka penegakan hukum atas

permintaan kepolisian, kejaksaan, dan/atau institusi lainnya yang kewenangannya ditetapkan berdasarkan undang-undang. Oleh karena itu, mengenai Pasal 5 ayat (1) dan (2) yang dipermasalahkan Setya Novanto, kini sudah jelas pengaturannya dalam UU Perubahan ITE ini.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Pada penyusunan ini penulis melakukan penelitian di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar dan Kantor Notaris dan PPAT Ina Kartika Sari, SH., M.Kn .

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini yaitu tipe penelitian Yuridis Empiris, yaitu dengan melakukan penelitian langsung kepada narasumber yang menjadi sumber dalam penelitian ini .

C. Jenis dan Sumber Data

Untuk menjawab rumusan masalah, peneliti menggunakan tiga (3) jenis bahan hukum. Ketiga jenis tersebut, adalah sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah pembuatan peraturan perundang-undang, putusan hakim. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan bahan hukum primer, sebagai berikut:
 - a. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
 - b. Undang – Undang Informasi Transaksi Elektronik (UU ITE)
 - c. Undang – Undang Cipta Kerja
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- e. Peraturan Menteri ATR / BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.
2. Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah :
 - a. Buku-buku ilmiah yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang akan dikaji dalam penulisan skripsi ini.
 - b. Literatur yang berisi tentang teori-teori yang telah ditemukan sebelumnya.
 3. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini, bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut:
 - a. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kamus ekabahasa resmi bahasa Indonesia yang disusun oleh Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa dan diterbitkan oleh Balai Pustaka.
 - b. Internet (*Intraconnected Network*) adalah sebuah sistem komunikasi yang terhubung secara global untuk menghubungkan perangkat di seluruh dunia.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan (*library research*), studi ini digunakan dengan melakukan pengumpulan bahan dan informasi yang relevan melalui membaca dan menelaah buku, majalah, artikel, jurnal, tulisan-tulisan dan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diangkat dalam penelitian ini.
2. Wawancara, wawancara adalah suatu pengumpulan bahan penunjang dengan melakukan komunikasi secara langsung dengan narasumber guna memperoleh informasi atau mendukung objek penelitian. Wawancara akan dilakukan terhadap Kepala dan atau staf ATR / BPN Kota Makassar serta Kepala dan atau staf PTUN Kota Makassar.

E. Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya akan di analisis secara kualitatif, yaitu analisis yang bersifat mendeskripsikan data yang diperoleh dalam bentuk kalimat yang logis, selanjutnya diberi penafsiran dan kesimpulan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Mengikat Sertipikat Elektronik Hak Milik Atas Tanah

Tanah merupakan unsur alam yang sangat urgen dalam kehidupan suatu masyarakat. Tidak ada seorang manusia atau kelompok masyarakat manapun yang dapat dipisahkan dengan tanah. Tanah merupakan tempat berbagai sumber kehidupan dimana seseorang atau kelompok masyarakat menggantungkan kehidupannya. Tanah dapat dijadikan tempat membangun bangunan, membuka perkebunan, pertanian, perikanan dan aktivitas lainnya.⁶⁵ Tanah merupakan sesuatu hal yang sangat berdekatan dengan manusia akan banyaknya kebutuhan manusia akan tanah. Terbukti bahwasanya pada saat sekarang ini masih banyak masyarakat yang berdebat mengenai kepemilikan tanah. Faktor ini menimbulkan polemik pro dan kontra ditengah masyarakat sehingga sering sekali terjadi pelanjutan kasus ke tahap persidangan yang diakibatkan persiteruan yang terus berkepanjangan, sehingga untuk membuktikan kepemilikan suatu tanah maka diperlukan pendaftaran tanah. Dari hasil pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut maka diterbitkan lah sertifikat sebagai alat bukti dalam kepemilikan tanah. Namun dengan mengikuti perkembangan zaman saat ini, pemerintah mengeluarkan sertifikat

⁶⁵ Jurnal Arifin Bur dan Desi Apriani, Pengertian Tanah "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Dalam Hubungannya Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah",

elektronik. Berhubungan dengan hal tersebut pemerintah dalam hal ini mengesahkan Undang-Undang yang bertujuan untuk dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang didalamnya menjelaskan ketentuan tentang Pendaftaran tanah yang dalam hal ini terdapat dalam Pasal 84 yang menyatakan bahwa :

“Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara Elektronik”

Selain peraturan tersebut, pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Pada saat ini, dalam hal menciptakan pelayanan yang modern terkait pertanahan untuk kemudahan yang diberikan dalam hal usaha serta pelayanan umum bagi masyarakat, penting untuk pengoptimalan pemanfaatan teknologi baik. Hal tersebut diungkapkan dalam wawancara dengan salah satu narasumber yang merupakan Kepala Seksi 2 Kantor Pertanahan Kota Makassar bernama Aksara Alif Raja yang menyatakan bahwa :⁶⁶

“Berhubungan dengan adanya sertifikat elektronik maka pemerintah dalam hal ini mengesahkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik untuk kemudahan yang diberikan dalam

⁶⁶ Aksara Alif Raja, Wawancara tanggal 26 Juli 2023 Pukul 10.16 WITA

hal usaha serta pelayanan umum bagi masyarakat dengan melakukan pengoptimalan dan pemanfaatan teknologi dengan baik.”

Pada dasarnya Negara Indonesia sebelum adanya Undang-Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Tentang Tanah, Indonesia telah memiliki aturan tersebut khususnya untuk pendaftaran tanah, merujuk pada Pasal 19 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa dikenal dengan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 19 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts- kadaster*", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, maka dengan melakukan pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa bagi pemilik sertifikat tersebut. Dengan berkembangnya zaman seperti saat ini, maka pemerintah akan memberlakukan konversi sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik. Terdapat beberapa perbedaan antara sertifikat analog dan sertifikat elektronik yang ditampilkan dalam tabel berikut ini :

TABEL I . I
PERBEDAAN SERTIFIKAT ANALOG DENGAN SERTIFIKAT
ELEKTRONIK

No	Perbedaan	Sertifikat Analog	Sertifikat Elektronik
1.	Bentuk	Buku/kertas	File elektronik
2.	Jenis Informasi	Dicatat dalam kolom petunjuk, penerapannya tidak seragam tergantung kantor pertanahan masing-masing	<i>Restriction</i> dan <i>Responsibility</i> : ketentuan larangan dan kewajiban tercantum
3.	Keamanan	Kode Blanko dan tidak menggunakan QR Code	<i>Hash Code dan QR Code</i>
4.	Tanda Tangan	Manual	Elektronik
5.	Nomor Identitas	Menggunakan banyak nomor; nomor hak, nomor surat ukur, nomor identifikasi bidang dan nomor peta bidang	<i>Single identity</i> : menggunakan nomor identifikasi bidang

Tabel tersebut berdasarkan wawancara dengan Kepala Seksi 1 Kantor Pertanahan Kota Makassar Bernama Dyah Faisal yang menyatakan bahwa .⁶⁷

⁶⁷ Dyah Faisal, Wawancara tanggal 26 Juli 2023 Pukul 13.53 WITA

“Terdapat beberapa perbedaan sertifikat analog dengan elektronik, yaitu dari segi bentuk, segi jenis informasi yang ditampilkan, dari segi keamanan, segi pengesahan, dan segi nomor identitas yang ditampilkan.”

Oleh karena itu Berdasarkan Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 2021 menjelaskan bahwa “Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.” dan tabel tersebut di atas maka sertifikat elektronik merupakan alat bukti elektronik dalam hal ini sertipikat dianggap sebagai alat bukti yang sempurna, sebagai perluasan alat bukti dalam hukum acara perdata.

Undang Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) sebagai *lex specialis* yang melengkapi ketentuan alat bukti dalam hukum acara kaitannya dengan pembuktian dan hal yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan melalui sistem elektronik. Hal tersebut diungkapkan dalam wawancara bersama narasumber yang merupakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar bernama Muh. Syukur, menyatakan bahwa :⁶⁸

“UU ITE sebagai *lex specialis* yang melengkapi ketentuan alat bukti dalam hukum acara kaitannya dengan pembuktian dan hal yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan melalui sistem elektronik.”

Ketentuan mengenai alat bukti elektronik secara sah sebagai alat bukti dalam hukum diakui dalam Pasal 5 ayat (2) yang menyatakan

⁶⁸ Muh. Syukur, Wawancara tanggal 27 Juli 2023 Pukul 09.55 WITA

bahwa informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan atau hasil cetaknya tersebut merupakan perluasan alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Sehingga adanya informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik merupakan bentuk perluasan alat bukti di pengadilan. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (3) UU ITE ditentukan bahwa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan suatu sistem elektronik sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam UU ITE.

Berdasarkan wawancara dengan narasumber bernama Muh. Syukur yang menyatakan bahwa :⁶⁹

“Sertipikat tanah eletronik sebagai bagian dari dokumen elektronik merupakan alat bukti yang sah untuk dapat beracara di pengadilan. Ketentuan yang mengatur keabsahan dokumen elektronik ini terdapat dalam Pasal 6 UU ITE, yaitu dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan. Sertipikat tanah elektronik yang merupakan bagian dari dokumen elektronik merupakan perluasan dari alat bukti sebagaimana yang ditentukan dalam HIR, Rbg maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa alat bukti dalam suaru perkara perdata saat ini tidak lagi bersifat limitatif namun juga terbuka sepanjang sah secara hukum dan bukan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang.”

Ketentuan-ketentuan tersebut ada dalam Pasal 6 UU ITE, mensyaratkan bahwa suatu informasi harus berbentuk tertulis atau asli, informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga

⁶⁹ Muh. Syukur, Wawancara tanggal 27 Juli 2023 Pukul 09.57 WITA

menerangkan suatu keadaan. Di samping itu, dokumen elektronik yang kedudukannya dapat disetarakan dengan dokumen yang dibuat di atas kertas, sebagaimana ditentukan dalam Penjelasan Umum UU ITE. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1869 KUHPPerdata, hal yang penting agar suatu akta disebut sebagai akta otentik adalah dengan adanya penandatanganan. Mengenai tanda tangan elektronik dalam alat bukti elektronik ini juga dijelaskan dalam UU ITE yaitu Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. Tanda tangan elektronik ini sah jika memenuhi ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UU ITE. Kekuatan pembuktian tandatangan elektronik pada dokumen elektronik memiliki kepastian hukum atau kekuatan pembuktian yang sama dengan tandatangan basah atau manual yang dijelaskan dalam Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tandatangan Elektronik (PMNA 3/2019) yang berbunyi tandatangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sama dengan tanda tangan secara manual. Jika melihat persyaratan tersebut, produk sertipikat elektronik ke depan telah memenuhi syarat. Sertipikat elektronik dapat diakses dan ditampilkan melalui sistem elektronik. Seluruh proses penerbitan sertifikat elektronik dilakukan melalui

analisa resiko sehingga keutuhan dan keamanan sertifikat elektronik telah dijamin sesuai dengan ISO 27001 *tentang information security management system*. Sertipikat elektronik juga dipastikan hanya dapat diakses oleh pemilik.

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa sertifikat elektronik merupakan alat bukti elektronik ialah informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik yang telah memenuhi persyaratan formil dan persyaratan materil yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan utuh, selama sertifikat elektronik tersebut bersumber dari sistem penyelenggara sertifikat elektronik yang terintegritas.

B. Faktor – Faktor Penghambat Pelaksanaan Sertipikat Elektronik di Kota Makassar

Pada masa pemerintahan Indonesia saat ini, dengan dilatarbelakangi salah satu misinya yaitu mempercepat dan mempermudah segala bentuk sistem pelayanan publik agar lebih praktis dan modern, maka pemanfaatan terhadap teknologi informasi dan komunikasi khususnya di bidang digital, sudah tidak bisa dihindarkan lagi. Kemajuan era digital di berbagai belahan dunia juga memaksa Indonesia untuk turut andil dalam kompetisi global tersebut agar tidak menjadi negara yang terbelakang dan tertinggal. Begitu pun dalam hal registrasi tanah dan kepemilikan sertipikat tanah di beberapa

negara maju sudah menggunakan basis digital agar bisa diakses secara online oleh publik, semisal di Inggris dinamakan *e-lodgement*, di Korea disebut *Land Information System*, di Kanada bernama POLARIS, dan di Singapura menggunakan STARS, serta di Australia disebut dengan NECS.

Transformasi dan modernisasi dengan menggunakan teknologi digital tersebut nantinya akan mengganti sistem registrasi tanah dari cara manual (kertas) dan akan digantikan ke arah elektronik berbasis digital. Penggunaan teknologi digital dalam hal pelayanan publik dengan mengganti cara-cara manual ke arah modern elektronik di Indonesia bukan merupakan hal yang baru, contohnya ada *e-KTP*, *e-commerce*, *egovernment*, *e-billing*, *e-money* dan yang terbaru di masa pandemi ini ada *e-court*. Selain pemerintah, perusahaan-perusahaan swasta juga sudah banyak yang menggantungkan inti bisnis mereka dengan basis digital elektronik, misal *grab-pay*, *gopay*, *shopee-pay*, serta perusahaan-perusahaan pinjaman online yang makin marak di Indonesia. Pelayanan yang dilakukan oleh pemerintah dan perusahaan-perusahaan swasta tadi, sebagai bentuk transparansi dan akuntabilitas dalam hal pelayanan publik yang lebih cepat, tepat, efektif serta efisien.

Praktek pendaftaran tanah dan kepemilikan sertipikat tanah (*recht cadastre*) di Indonesia secara manual (kertas) itu sudah terlaksana selama 61 (enam puluh satu) tahun sejak 1960 yaitu saat mulai

berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Tujuan dari registrasi tanah tersebut adalah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah dan memberikan perlindungan hukum terhadap terhadap kepemilikan tanah.⁷⁰ Bukti dari telah dilakukannya pendaftaran tanah yaitu dengan terbitnya dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang disebut sebagai sertipikat tanah analog dalam bentuk kertas. Dewasa ini, dengan melihat ketepatan dan keefektifan dari pemanfaatan teknologi berbasis digital di berbagai sektor maka dalam sektor pertanahan lahir kebijakan baru di tahun 2021 ini yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Latar belakang dari munculnya peraturan ini tidak lain adalah untuk membenahi sistem lawas yang mungkin sudah usang dan tidak sesuai dengan era nya lagi serta bertujuan untuk modernisasi sistem pertanahan guna meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi berbasis elektronik. Dengan adanya PerMen ATR / BPN No. 1 Tahun 2021 tersebut nantinya tiap-tiap individu pemilik hak atas tanah diharapkan tidak lagi memegang dokumen kertas (analog, fisik,

⁷⁰ Arba. (2018). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 152

manual) lagi, akan tetapi semua sudah beralih ke dokumen elektronik (el-sertipikat).⁷¹

Sebenarnya tidak ada perbedaan yang mencolok antara sertipikat kertas dan sertipikat elektronik terkait dengan fungsinya yaitu tetap sebagai tanda bukti yang sah kepemilikan hak atas tanah. Namun di sisi bentuk dan format penulisan nantinya akan ada sedikit perbedaan, misal di sertipikat elektronik bentuknya sudah pasti digital dan nantinya akan memakai *hashcode*, *Scan QR code*, *electronic signature*, *Right Restriction Responsibility* (RRR), dan *single identity* untuk Nomor Identifikasi Bidang.⁷² Pertimbangan lain dari transisi dokumen kertas ke dokumen elektronik dalam peraturan ini adalah karena sifat alami kertas yang rawan dan mudah sekali rusak, dibandingkan dengan el-sertipikat yang nantinya akan lebih terjamin keamanannya.

Padahal apabila dirujuk pada Pasal 22 PerMen ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 yang berbunyi bahwa “peraturan menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan”, harusnya peraturan ini sudah berlaku karena telah diundangkan oleh Dirjen Peraturan Perundang-Undangan Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia. Rencana awal penerapan dan persiapan pelaksanaan kebijakan ini adalah dengan uji coba di tanah-tanah pemerintah dan gedung-gedung milik perusahaan besar. Selanjutnya pemerintah akan memperluas implementasi el-

⁷¹ Evi Dwi Hastri, 2022, Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, Jurnal Mulawarman Law Review Volume 6 Issue 2

⁷² *Ibid*

sertipikat tersebut di kalangan masyarakat. Selanjutnya dalam *beleid* dijelaskan untuk penggantian sertipikat fisik/kertas menjadi sertipikat elektronik dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dimana nantinya sertipikat kertas asli yang dipunyai tiap-tiap pemegang hak atas tanah tidak lagi disimpan di dalam rumah melainkan diserahkan kepada pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional.⁷³ Namun dalam mewujudkan keinginan pemerintah untuk mengkonversi sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik, terdapat beberapa kendala – kendala yang timbul di kalangan masyarakat, hal tersebut diungkapkan dalam wawancara dengan narasumber bernama Nurul Laily yang merupakan staff PPAT Ina Kartika Sari yang menyatakan bahwa :⁷⁴

“Dua hal utama yang menjadi tantangan dalam penerapan sertipikat tanah elektronik di Makassar, yaitu belum ada kesungguhan pemerintah daerah dalam penetapan batas wilayah administrasi secara formal dan riil di lapangan, serta budaya analog yang masih ada di lingkup masyarakat.”

Berdasarkan wawancara tersebut disebutkan bahwa kendala – kendala dalam penerapan sertifikat elektronik yakni belum ada kesungguhan dari pemerintah untuk mensosialisasikan sertifikat elektronik secara masif ke masyarakat serta budaya analog di lingkup masyarakat. Selain daripada itu, terdapat kendala lain yang diungkapkan oleh narasumber Dyah Faisal yang menyatakan bahwa :⁷⁵

⁷³ *Ibid*

⁷⁴ Nurul Laily, Wawancara Tanggal 27 Juli 2023 Pukul. 15.05 WITA

⁷⁵ Dyah Faisal, Wawancara tanggal 26 Juli 2023 Pukul 14.00 WITA

“Kurangnya sosialisasi terhadap masyarakat sehingga masih minim pengetahuan masyarakat mengenai sertifikat elektronik serta masih terbatasnya masyarakat yang memiliki *gadget* memadai terutama masyarakat yang berada di daerah - daerah”

Ditambahkan juga dengan narasumber lain, Muh. Syukur menyatakan bahwa :⁷⁶

“Saat ini Kementerian ATR/BPN memiliki kendala dalam hal pendanaan pengaplikasian sertifikat elektronik dari APBN yang minim, dikarenakan Pemerintah Pusat dalam hal ini Menteri ATR/ BPN memiliki banyak program dan tidak terfokus pada konversi sertifikat elektronik”

Berdasarkan uraian tersebut, maka kendala – kendala dalam penerapan Sertifikat Elektronik di Kota Makassar adalah sebagai berikut :

1. Kebijakan Pemerintah Daerah Terkait Administrasi Pertanahan

Di dalam UU Nomor 23 Tahun 2014 disebutkan bahwa urusan pertanahan merupakan salah satu urusan pemerintahan konkuren, artinya adanya pembagian tugas antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah untuk melaksanakan suatu kegiatan tertentu. Salah satu urusan yang dibagi yaitu urusan perencanaan pemanfaatan ruang dan dalam hal rencana pemanfaatan ruang tersebut tidak bisa dilepaskan dari faktor batas wilayah administrasi. Walaupun batas ini bersifat maya (*invisible*) dan hanya pada lokasi tertentu yang diwujudkan dalam bentuk tugu pal batas atau bentuk apapun seperti diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 45 Tahun 2016, batas wilayah administrasi berfungsi

⁷⁶ Muh. Syukur, Wawancara tanggal 27 Juli 2023 Pukul 10.00 WITA

sebagai batasan bagi pemerintah setempat untuk mengelola sumber daya yang ada di wilayahnya. Konflik antar wilayah di sekitar perbatasan yang tidak jarang menimbulkan korban jiwa merupakan contoh batas administrasi memiliki arti penting bagi suatu wilayah. Dalam rangka meminimalkan konflik maka batas wilayah tidak cukup ditetapkan secara yuridis dalam sebuah peraturan namun juga perlu ditegaskan secara teknis di lapangan.⁷⁷

2. Budaya Analog di Masyarakat

Kemunculan kebijakan sertipikat digital bagi masyarakat identik dengan teori *law as a tool of social engineering*. Masyarakat yang sejak lama menggunakan dan menyimpan sertipikat tanah secara fisik dalam bentuk dokumen analog akan diajak beralih ke sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik/digital. Supaya setiap pemilik tanah dapat mengakses bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki maka wajib menguasai teknologi informasi komunikasi. Kondisi inilah yang menjadi penyebab kegamangan masyarakat untuk mengimplementasikan sertipikat tanah elektronik. Masyarakat secara umum merasa lebih nyaman dengan sertipikat analog.⁷⁸

⁷⁷ Susilo Widiyantoro, 2022, Tantangan Menuju Penerapan Sertipikat Elektronik, PUBLIKAUMA: Jurnal Ilmu Administrasi Publik UMA, 10

⁷⁸ *Ibid*

3. Kurangnya Sosialisasi

Kementerian ATR/BPN harus secara perlahan dan bertahap menanggulangnya, dengan memperkenalkan makna digitalisasi, mensosialisasikan guna, manfaat serta fungsi el-sertipikat bahkan mengedukasi secara detail bagaimana cara penggunaan digitalisasi sertipikat tanah elektronik ini, baik dari kalangan modern bahkan hingga kalangan masyarakat di pelosok terpencil sekalipun.⁷⁹

4. Akses Yang Kurang Merata

Kesenjangan digital disini terkait dengan “alat” yang akan digunakan untuk mengakses program digital pertanahan. Alat yang dimaksud disini umumnya berupa smartphone, laptop, atau komputer. Ketimpangan ini juga terjadi di beberapa kalangan masyarakat, tidak semua orang di wilayah Indonesia ini memiliki alat-alat tersebut. Hal ini bisa saja terjadi akibat dari perbedaan pekerjaan, profesi, penghasilan bahkan perbedaan taraf pendidikan. Pun juga ada beberapa kalangan masyarakat yang sengaja tidak menggunakan smartphone karena untuk akses internet di daerahnya saja masih belum ada. Kelak apabila kebijakan el-sertipikat ini berlaku secara umum, maka yang akan merasa terdiskriminasi adalah dari kalangan masyarakat yang tidak

⁷⁹ Evi Dwi Hastri, 2022, Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, Jurnal Mulawarman Law Review Volume 6 Issue 2

memiliki alat penunjang (smartphone). Lumrah rasanya ketika pemegang hak atas tanah ingin melakukan pengecekan secara berkala terhadap sertifikat tanah elektroniknya, namun ketika oknum tersebut tidak memiliki alat (smartphone), maka hal tersebut tidak dapat dilakukan.⁸⁰

5. Minimnya Anggaran APBN Untuk Mengaplikasikan Sertifikat Elektronik

Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) merupakan list secara sistematis tentang rencana penerimaan dan pengeluaran suatu negara selama satu periode anggaran yaitu satu tahun (1 Januari – 30 Desember). Sebelum pengesahan APBN maka terlebih dahulu dilaksanakan RAPBN (Rencana Anggaran Pendapatan Negara), yang pembahasannya dilakukan di tingkat komisi DPR dengan kementerian/instansi/lembaga negara yang akan menjadi pengguna anggaran nantinya. Rencana-rencana terkait anggaran tersebut kemudian akan ditata ulang oleh kementerian keuangan sebagai bendahara negara.⁸¹

Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa kendala – kendala dalam penerapan sertifikat elektronik di Kota Makassar adalah kebijakan pemerintah daerah terkait administrasi pertanahan, budaya analog di kalangan masyarakat, kurangnya

⁸⁰ *Ibid*

⁸¹ *Ibid*

sosialisasi, akses yang kurang merata, dan minimnya anggaran APBN untuk mengaplikasikan sertifikat elektronik.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sertifikat elektronik merupakan alat bukti elektronik ialah informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik yang telah memenuhi persyaratan formil dan persyaratan materil yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan utuh, selama sertifikat elektronik tersebut bersumber dari sistem penyelenggara sertifikat elektronik yang terintegritas.
2. Kendala – kendala dalam penerapan sertifikat elektronik di Kota Makassar adalah kebijakan pemerintah daerah terkait administrasi pertanahan, budaya analog di kalangan masyarakat, kurangnya sosialisasi, akses yang kurang merata, dan minimnya anggaran APBN untuk mengaplikasikan sertifikat elektronik

B. Saran

1. Diperlukan regulasi atau pengaturan yang lebih rinci dan spesifik dalam memberikan kepastian hukum bagi setiap perkara perdata khususnya terkait dengan sertipikat tanah elektronik sebagai bagian dari dokumen elektronik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna

2. Di harapkan kepada instansi yang terkait dan seluruh elemen masyarakat yang telah memiliki kepastian hukum hak atas tanah untuk dapat bekerja sama dengan baik dalam penerapan sertipikat elektronik agar kedepannya dapat mempermudah dan mempercepat akses pelayanan publik dan meminimalisir sengketa hak atas tanah.



DAFTAR PUSTAKA

Literatur Ilmiah

- Alimuddin, N. H. 2021. Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. SASI.
- Asri Wijayanti, 2009, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta. Sinar Grafika.
- Hartanto, A. 2009. *Problematika Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*. Jakarta, Laksban Media Tama.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.
- Muhammad Rustam, 2016. "Pengantar Pengelolaan Arsip Elektronik", Universitas Terbuka, Jakarta.
- Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Sigit Sapto Nugroho, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Solo: Kafilah Publishing.
- Supriyadi, 2006, *Hukum Agraria*, Sinar grafika, Jakarta.
- Syamsul Arifin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Medan:Medan area University Press.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenamedia Grup.

Jurnal

- Ade Adriansyah, 2018, "Kedudukan Hukum Putusan No. 200/PDT.G/2008/PN.SMG Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Melalui Pendekatan Restorative Justice," *Jurnal Ius Constituendum* 3, no. 1
- Andi Tira, *Perlindungan Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Keputusan Tata Usaha Negara*, Clavia : Jurnal Of Law, Vol. 17 No. 2, November 2019
- Lawalata, S. H., Matuankotta, J. K., & Uktolseja, N. 2021. *Konsinyasi/penitipan uang sebagai bentuk ganti rugi atas pengalihan hak tanah*. PAMALI: Pattimura Magister Law Review.

Permana, I., Satya, G. A. D., & Sudarsana, I. K. S. 2014. *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*. Dalam Jurnal Kertha Semaya.

Triana Rejekiningsih, 2006 “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negeri Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia),” Jurnal Yustitia 5, no. 2

Internet

Mela Amani, “6 Hal Yang Perlu Diketahui Tentang Sertipikat Tanah Elektronik,” Kompas, 2021, <https://www.kompas.com/tren/read/2021/02/04/095700065/6-hal-yang-perlu-diketahui-tentang-sertipikattanah-elektronik>.

<http://sudutahunukum.com/2015/09/perlindungan-hukum.html>. di akses 2 April 2023 Mela Amani, “6 Hal Yang Perlu Diketahui Tentang Sertipikat Tanah Elektronik,” Kompas, 2021, <https://www.kompas.com/tren/read/2021/02/04/095700065/6-hal-yang-perlu-diketahui-tentang-sertipikattanah-elektronik>.

Goodnewsfromindonesia.id, “penerapan system *E-government* di Indonesia” (<https://www.goodnewsfromindonesia.id/2018/01/23/penerapan-sistem-E-government-diindonesia>), diakses pada 2 April 2023

m.hukumonline.com, “Perbedaan Buku Tanah dengan Sertipikat Tanah”, (<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt591653f27ee0c/perbedaan-buku-tanah-dengansertipikat-tanah>), diakses pada tanggal 2 April 2023.