

ANALISIS YURIDIS TERHADAP DIBERLAKUKANNYA SERTIPIKAT ELEKTRONIK KAITANNYA SEBAGAI ALAT BUKTI DI PERSIDANGAN

Grety Putri Ramadhani

Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana
Universitas Islam Malang
Email : gretyputri94@gmail.com

ABSTRAK

Sertifikat sebagai hasil akhir dari proses pendaftaran hak atas tanah memiliki fungsi sebagai bukti kepemilikan serta sebagai alat bukti yang kuat bagi pemilik hak pada saat terjadi sengketa pertanahan. Sertifikat ini dahulu berbentuk seperti buku yang diterbitkan rangkap 2, yaitu 1 rangkap untuk pemegang hak dan 1 rangkap lainnya disimpan sebagai warkah (buku tanah) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional daerah tanah tersebut berada. Sertifikat berbentuk buku ini sangat rawan untuk dipalsukan, banyaknya mafia tanah juga banyaknya kasus yang terjadi di bidang pertanahan saat ini yang mendorong pemerintah untuk menerbitkan peraturan terbarunya yang disahkan pada awal tahun ini yaitu Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Peraturan ini akan mengubah bentuk sertifikat tanah yang sebelumnya berbentuk seperti buku menjadi sertifikat tanah dalam bentuk dokumen elektronik. Dimana perubahan ini dirasa lebih efisien, juga diharapkan bisa meningkatkan pelayanan kantor BPN. Banyaknya kemudahan yang bisa didapatkan dari pelayanan pertanahan berbasis elektronik seperti ini, seperti kemudahan pencarian arsip jika dibutuhkan.

Kata kunci: Sertifikat Elektronik, Alat Bukti Elektronik, Pembuktian, Persidangan Perdata

Abstract

The certificate as the final result of the land rights registration process has a function as proof of ownership as well as strong evidence for the right owner in the event of a land dispute. This certificate used to be in the form of a book that was issued in 2 copies, namely 1 copy for the right holder and 1 copy stored as a warkah (land book) at the National Land Agency Office where the land is located. This book-shaped certificate is very prone to being counterfeited, the large number of land mafias as well as the many cases that occur in the land sector at this time which has prompted the government to issue the latest regulation which was legalized earlier this year, namely Minister of ATR/Head of BPN Regulation No. 1 of 2021 concerning Electronic Certificates. This regulation will change the form of land certificates which were previously shaped like books into land certificates in the form of electronic documents. Where this change is considered more efficient, it is also expected to improve BPN office services. There are many conveniences that can be obtained from electronic-based land services like this, such as the ease of finding archives if needed.

Keywords: Keywords: Electronic Certificate, Electronic Evidence Tools, Evidence, Civil Court

PENDAHULUAN

Kegunaan atau fungsi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan juga fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai barang ekonomi yang sangat berarti juga sebagai bahan perniagaan serta objek spekulasi.

Dalam kenyataannya timbul ketidakserasian atau ketimpangan atas nilai yang terkandung dalam UUPA yaitu ketimpangan dalam hal penguasaan sumber agrarian; ketidakserasian dalam hal peruntukan sumber-sumber agrarian (tanah), ketidakserasian antara persepsi dan konsepsi tentang agrarian; dan ketidakserasian antara bermacam produk hukum, selaku akibat dari pragmatisme serta kebijakan sektoral.

Kebutuhan atas tanah sebagai keperluan pembangunan wajib pula menemukan atensi dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil serta makmur, oleh sebab itu juga wajib diusahakan adanya penyeimbang antara keperluan tanah sebagai keperluan individu ataupun perorangan serta kepentingan banyak pihak ataupun warga pada umumnya.

Diluar permasalahan di atas, masih banyak permasalahan lain dibidang pertanahan yang diakibatkan belum didapatkannya jaminan dan kepastian hak atas tanah yang dikuasai oleh perorangan atau masyarakat pada umumnya, sebagai akibat tidak mempunyai bukti tertulis. Dalam proses pendaftarannya untuk mendapatkan bukti otentik atau bukti secara tertulis yaitu dalam bentuk sertipikat seringkali terjadi permasalahan atau yang sering disebut sengketa pertanahan, baik dalam hal fisik tanah maupun sengketa dalam hal siapakah subjek yang berhak untuk menguasai tanah tersebut, karena tidak jarang terjadi permasalahan tentang tanah ini akibat penguasaan fisik tidak sama dengan apa yang telah tertulis dalam sertipikat.

Sertifikat hak atas tanah adalah sebagai bukti kepemilikan seseorang atas suatu hak atas tanah beserta bangun yang ada di atasnya. Hal ini disebut dalam Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan isi pasal diatas dapat kita lihat bahwa sertifikat hak atas tanah sangat penting sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi seseorang pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dimana disebutkan dalam Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah, dapat diartikan bahwa sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut. Lebih lanjut dikatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat tentang

data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur serta buku tanah hak yang bersangkutan.

Pemberian hak atas tanah dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, Wilayah setempat, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sesuai pada jenis dan luas tanah yang diajukan oleh pemilik hak sebagai permintaan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Peraturan Kepala BPN No. 2/2013). Sedangkan tentang siapa yang akan menandatangani buku tanah dan sertifikat tanah untuk pertama kali yaitu Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik demikian telah diatur dalam Pasal 18 Peraturan Kepala BPN No. 2/2013.¹

Sengketa pertanahan ini dapat dicegah, paling tidak dapat ditekan jumlahnya apabila masyarakat bisa diberi pengertian untuk menghindari penyebab-penyebab yang bisa menimbulkan sengketa. Sengketa merupakan sebuah peristiwa hukum, sehingga apa yang menjadi penyebabnya dapat diketahui dengan melihatnya melalui peraturan-peraturan hukum tentang tanah yang sedang berlaku. Jika dilihat dari sengketa – sengketa di pengadilan, proses penyelesaian perkaranya memerlukan waktu tidak bisa dikatakan singkat melainkan harus melalui proses dan menghabiskan waktu yang panjang, adakalanya sampai hitungan tahun, hal itu terjadi karena adanya tingkatan pengadilan yang harus dilalui yaitu Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung.

Proses penyelesaian sengketa baik didalam maupun diluar pengadilan adalah masalah pembuktian. Oleh karena itu, pada hakikatnya proses dari pembuktian sangatlah penting, karena hal tersebut akan meentukan kepada siapa benar atau tidaknya tuduhan yang telah disangkakan, dan munculnya fakta hukum dalam persidangan, yang akan disahkan dengan putusan pengadilan yang menyatakan pihak yang kalah dan pihak yang memenangkan suatu perkara. Banyak riwayat, cerita, ataupun sejarah hukum yang menunjukkan kepada kita betapa karena salah dalam menilai pembuktian² maka pihak yang sebenarnya tidak bersalah harus meringkuk dalam tahanan akibat adanya saksi yang mengungkapkan kebohongan. Begitu pula

¹Letezia Tobing, “*Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan*”, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt518b9e0d8a7a8/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan/>, pada tanggal 25 Maret 2021, pukul 22.06

²Munir Fuady, *Teori Hukum Pembuktian: Pidana dan Perdata* (Bandung: Cet.I, PT. Citra Aditya Bakti, 2012), hal. 1

sebaliknya, pihak yang telah nyata-nyata melakukan kejahatan diputus bebas oleh pengadilan karena salah menilai, dalam hal alat bukti yang tidak cukup kuat.

Bertolak dari hal-hal yang tersebut di atas, seiring dengan perkembangan masyarakat dan teknologi, semakin kesini manusia semakin banyak memanfaatkan perkembangan teknologi yang sungguh pesat seperti halnya mereka yang sudah mulai ketergantungan menggunakan alat teknologi digital yang akan lebih memberi kemudahan, lebih efisien serta dirasa bisa lebih praktis. Oleh karena itu, untuk lebih memudahkan pelayanan publik kepada masyarakat pemerintah dirasa perlu memaksimalkan pemanfaatan teknologi informasi serta komunikasi dengan menerapkan pelayanan dibidang pertanahan secara online. Dalam prakteknya sejak pertengahan tahun 2020 pelayanan di kantor pertanahan sudah mulai menerapkan system online, beberapa proses pendaftaran tersebut diahului dengan proses pengecekan yang berbasis online, kemudian dirasa system seperti ini sangatlah efisien, lebih cepat dan mudah dan praktis, selanjutnya diadakan sosialisasi tentang penerapan system pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik atau sering disebut dengan *HT-el* (HT Elektronik). Sistem inipun dirasa berhasil, kemudian diawal tahun 2021 Pemerintah mulai menerapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, disebutkan bahwa semua hasil pendaftaran tanah akan diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik.

Perubahan Peraturan yang seperti bertujuan untuk lebih memudahkan kantor pertanahan dalam sistem pencatatan pendaftaran serta perubahan atas sertipikat hak atas tanah, namun perubahan peraturan yang seperti ini sedikit banyak juga akan menimbulkan keraguan bagi masyarakat khususnya di daerah pedalaman atau daerah yang masih sangat terbatas untuk menikmati perkembangan teknologi. Peraturan tentang pendaftaran tanah yang telah berlaku sebelumnya yang mana bukti pendaftarannya akan terbit sebuah Sertipikat Tanah yang dicetak sebagai bukti kepemilikan dirasamasih belum merata karena kurangnya kesadaran untuk tertib administrasi dari masyarakat itu sendiri.

Sebetulnya perkembangan teknologi yang semakin pesat seperti sekarang ini juga bisa menjadi ancaman berbagai kejahatan terutama tentang apapun yang berbasis elektronik, terlebih pengaturan mengenai alat bukti elektronik dalam dalam persidangan di Indonesia yang masih terbatas. Walaupun beberapa telah diatur dalam Undang-Undang, namun pengaturan tentang alat bukti masih belum jelas, karena masih ada peraturan yang menyebutkan bahwa alat bukti elektronik hanya dapat digunakan dalam hukum tertentu.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan Sertipikat Elektronik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah ?
2. Bagaimana kekuatan pembuktian Sertipikat Elektronik dalam persidangan menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 ?

Metode Penelitian

Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah yuridis normatif dengan menggunakan sumber bahan hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan bahan hukum menggunakan studi kepustakaan. Kemudian teknik yang digunakan untuk menganalisis bahan hukum penulis menggunakan teknik analisa secara deskriptif kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Keabsahan Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

1. Kriteria Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Yang Sah Menurut Peraturan Undang-Undang

Bahwa untuk mewujudkan kepastian hukum dibidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan sistem penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dapat dikatakan, apabila berbicara tentang pendaftaran tanah, artinya juga berbicara tentang sebagian usaha dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

Sertipikat hak atas tanah diberikan kepada pemegang hak sebagai tanda bukti pendaftaran tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dijahit menjadi satu dan diberi sampul. Satu rangkap buku tanah yang asli ini disimpan sebagai arsip pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat seksi pendaftaran tanah, sedangkan salinan dari buku tanah yang asli diberikan kepada pemegang haknya sebagai bukti atas kepemilikannya. Apabila terjadi pendaftaran pencatatan perubahan pada buku tanah, pencatatan tersebut akan dilakukan pad keduanya, baik yang ada pada arsip dikantor pertanahan maupun yang ada pada si pemegang hak.

Sertipikat yang berbentuk buku tersebut pada era saat ini dirasa kurang memberikan jaminan rasa aman. Rawan untuk tindakan pencurian, mudah rusak akibat bencana, serta rawan untuk dipalsukan karena masih menggunakan tanda tangan manual. Meningkatnya kasus sengketa pertanahan juga banyaknya praktik-praktik kejahatan oleh mafia tanah yang telah mengetahui celah-celah untuk melakukan

kejahatan dibidang petanahan menjadi salah satu alasan bagi pemerintah untuk melakukan pengalihan bentuk menjadi sertipikat elektronik. Dikutip dari Kompas.com Menteri ATR/ Kepala BPN RI, Sofyan A. Djalil mengakui bahwa sertifikat tanah dalam bentuk dokumen elektronik atau Sertifikat Elektronik dinilai lebih terjamin keamanannya ketimbang sertifikat fisik. Juga ada beberapa keuntungan lain seperti memiliki kepastian hukum yang lebih kuat.³ Adapun dikeluarkannya peraturan tentang sertifikat tanah dalam bentuk elektronik ini juga bertujuan untuk memudahkan dalam hal proses pendaftaran tanah, meberikan kepastian hukum dan juga perlindungan hukum, serta untuk meminimalisir angka terjadinya sengketa, konflik dan perkara pada pengadilan mengenai pertanahan. Selain itu, Sertifikat Elektronik juga dirasa akan memberi kenaikan nilai *registering property* dalam rangka memperbaiki peringkat kemudahan berusaha atau *Ease of Doing Business (EoDB)*.

Oleh karenanya itu, proses pendaftaran tanah secara elektronik dengan hasil diterbitkannya tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk dokumen elektronik dinilai merupakan suatu keniscayaan. Sebagaimana telah disebutkan dalam bunyi Pasal 147 UU Cipta Kerja yang menyebutkan bahwa :

“Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik”

Selain dalam Pasal 147 UU Cipta Kerja, Sertipikat Elektronik sebagai hasil akhir dari proses pendaftaran tanah juga yan tergolong dalam dokumen elektronik diatur dalam beberapa peraturan yang lain, diantaranya:

1. Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE)

Dalam UU ITE ini disebutkan dalam Pasal 5 ayat (3), Pasal 6, Pasal 7, Pasal 11, Pasal 16 ayat (1) sesuai dengan isi pasal-pasal tersebut, dapat disimpulkan menurut penulis bahwa sebuah dokumen elektronik seperti halnya sertipikat elektronik dikatakan sah sebagai bukti kepemilikan atas suatu hak atas tanah dan/ atau bangunan apabila dokumen tersebut menggunakan system elektronik yang sesuai undang-undang, dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya dan dapat dipertanggungjawabkan

³Muhammad Idris, 2021, *Ternyata Ini Alasan Pemerintah Terapkan Sertifikat Tanah Elektronik*, diakses dari : <https://money.kompas.com/read/2021/02/05/110600226/ternyata-ini-alasan-pemerintah-terapkan-sertifikat-tanah-elektronik?page=all>, pada tanggal 5 Agustus 2021, Pukul 23.14

2. Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

Melalui peraturan menteri inilah pemerintah merealisasikan tentang bentuk sertipikat tanah menjadi dokumen elektronik dengan didukung aturan-aturan yang telah dikeluarkan sebelumnya dan dijabarkan jelas dalam peraturan ini, diantara telah disebutkan dalam Pasal 1 angka 8, Pasal 3 ayat (1), Pasal 4 ayat (4), dan Pasal 4 ayat (5).

Berdasarkan uraian pasal-pasal diatas, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa sebuah sertipikat tanah yang berbentuk elektronik adalah merupakan bukti kepemilikan yang sah, baik sebagai hasil pendaftaran tanah pertama kali atau untuk pemeliharaan data pendataran tanah. Sertipikat elektronik tersebut dianggap sah apabila memenuhi peraturan perundang-undangan serta peraturan menteri yang mengaturnya. Dalam Permen ini dikatakan dalam bunyi pasalnya yang juga telah disebutkan diatas bahwa dokumen elektronik yang diterbitkan melalui system elektronik untuk pendaftaran tanah pertama kali maka disahkan menggunakan tanda tangan elektronik sedangkan untuk dokumen elektronik yang diterbitkan sebagai hasil alih media dikatakan sah apabila telah divalidasi oleh pejabat yang berwenang dan telah diberikan stempel digital melalui system elektronik yang digunakan.

2. Pengaturan Keamanan Sertipikat Tanah Elektronik Untuk Melindungi Pemegang Hak

Sementara ini, Badan Pertanahan Nasional menggunakan metode Enkripsi terhadap semua data untuk menjaga sistem keamanan sertifikat tanah elektronik baik yang disimpan, ditransfer atau diolah oleh Sistem ATR/ BPN, data tersebut juga secara teratur di-*backup* dalam Data Center. Metode *Enkripsi* merupakan suatu metode untuk mengamankan suatu informasi dengan membuat info tersebut tidak dapat dibaca tanpa bantuan khusus. Selain itu juga diamankan dengan menggunakan tanda tangan elektronik. Tanda tangan elektronik ini sudah dilengkapi *Root Certificate Authority* oleh Balai Sertifikasi Elektronik. Selain itu, Sertipikat Elektronik juga disertai *2 factor authentication* untuk memastikan hanya pemilik sertifikat yang dapat membuka dokumen digital tersebut. Selain itu, data pemilik tanah akan menyesuaikan dengan pendekatan perlindungan data pribadi, dimana hanya data tertentu yang dapat diakses secara public.

Dalam UU ITE juga disebutkan tentang tanda tangan elektronik (*digital signature*) yang berisikan atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik didalamnya yang juga digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.

Demikian secara jelas telah disebutkan dalam beberapa peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah dan peraturan menteri mengenai keamanan sebuah dokumen elektronik. Semua diatur jelas mulai dari penggunaan system elektronik yang harus sesuai dengan peraturan sampai dengan keamanan sebuah dokumen yang menggunakan tanda tangan elektronik sebagai alat *verifikasi* dan *autentifikasi*. Serta berbagai upaya pemerintah khususnya dibidang Pertanahan yang terus dikembangkan untuk menjamin keamanan data pertanahan yang disimpan secara elektronik, termasuk atas sertipikat tanah elektronik juga penyimpanan arsip warkah pertanahan yang berangsur juga akan beralih media menjadi sebuah dokumen elektronik.

Berkaitan dengan keabsahan sertipikat elektronik dalam hal pengakuan terhadap kepemilikan hak atas tanah adalah sah sebagai alat bukti kepemilikan sepanjang sertipikat elektronik tersebut dapat dibuktikan telah menggunakan system elektronik yang sesuai undang-undang, dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya dan dapat dipertanggung jawabkan sehingga menenangkan suatu keadaan

B. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Elektronik Dalam Persidangan Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021

1. Sertipikat Tanah Elektronik sebagai Perluasan Alat Bukti dalam Hukum Acara Perdata

Pembuktian dalam suatu proses perkara perdata sangatlah penting karena menjadi alasan diterima atau tidak diterimanya suatu gugatan oleh hakim juga sebagai dasar untuk hakim menjatuhkan putusan yang bersifat definitive, pasti, dan tidak meragukan yang mempunyai akibat hukum dalam menyelesaikan suatu sengketa. Menurut Sudikno walaupun tidak semua kaidah dan bukti sebagai dasar suatu gugatan harus dibuktikan kebenarannya, namun kaidah serta bukti yang tidak disangkal kebenarannya dan diakui sepenuhnya oleh pihak lawan tidak perlu dilakukan pembuktian kembali.⁴

⁴Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, Edisi Kelima, 1998), hal. 5-6

Hukum pembuktian dalam persidangan perdata umumnya mengacu pada prinsip-prinsip Hukum Acara Perdata, tetapi dalam hal menafsirkan alat sebagai alat bukti dan memberikan penilaian individu selama proses pengadilan, hakim memberikan kebebasan kepada pihak yang bersengketa untuk membuat pernyataan dengan berbagai alat. Bukti yang meyakinkan dan argumen yang masuk akal. Sekalipun telah diajukan erbagai alat bukti atas suatu yang menjadi kasus sengketa, bukti tersebut masih perlu dievaluasi. Dengan demikian diharapkan hakim bisa menjatuhkan putusan yang bersifat obyektif dalam arti mengandung unsur kesamaan dalam hukum, artinya kesamaan perlakuan terhadap para pihak atau bersifat adil.

Alat bukti menurut Bambang Waluyo sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, adalah suatu hal (barang dan non barang) yang ditentukan oleh undang-undang yang dapat dipergunakan untuk memperkuat dakwaan, tuntutan atau gugatan maupun guna untuk menolak dakwaan, tuntutan atau gugatan.⁵

Menurut Paton alat bukti dapat bersifat *oral*, *documentary*, atau *material*. Kata-kata yang diucapkan oleh seseorang di persidangan: kesaksian tentang suatu peristiwa merupakan alat bukti yang bersifat oral. Yang termasuk alat bukti yang bersifat documentary adalah surat. Sedangkan alat bukti yang bersifat material adalah alat bukti yang bukan surat.⁶

Di Indonesia, pada proses penyelesaian suatu perkara perdata, sistem pembuktian yang digunakan adalah sistem pembuktian formal, didasarkan pada data sebagai petunjuk yang bersifat formal yang disampaikan para pihak yang berperkara dan bertujuan menemukan kebenaran formal. Dalam proses ini hakim dalam melaksanakan tugasnya tentang pembuktian menggunakan berbagai alat bukti yang telah ditetapkan dalam undang-undang saja, tidak berdasarkan keyakinan yang dimilikinya. Menurut sistem HIR, dalam acara perdata hakim terikat pada alat-alat bukti yang sah yang berarti telah diatur dalam undang-undang saja. Alat bukti yang disebutkan dalam undang-undang (Pasal 164 HIR, Pasal 284 Rbg. dan Pasal 1866 KUHPerdata) yaitu : alat bukti tertulis, alat bukti dengan saksi, alat bukti persangkaan, dan alat bukti sumpah. Mengenai alat-alat bukti dan hukum pembuktian selain diatur dalam HIR/Rbg, juga diatur dalam KUHPerdata. Akan tetapi karena hukum pembuktian perdata merupakan sebagian dari hukum acara perdata, maka pengadilan pada

⁵Efa Laela Fakhriah, *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Cetakan Kesatu, (Bandung : PT. Refika Aditama, 2017) hal.73-74

⁶Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hal.150

prinsipnya dalam menangani perkara perdata harus mendasarkan pada hukum pembuktian dari HIR dan Rbg, sedangkan KUHPerdata hanya sebagai pedoman saja apabila dibutuhkan, misalnya suatu perkara perdata harus dilaksanakan suatu peraturan hukum perdata yang dimuat dalam KUHPerdata dan aturan pelaksanaannya ini hanya tepat jika hukum KUHPerdata yang diikuti.

Surat merupakan bukti tulisan yang meruakan alat bukti yang utama, karna dalam kegiatan keperdataan seperti jual beli, utang piutang dan perjanjian lainnya para pihak sengaja membuat alat bukti yang dipersiapkan untuk pembuktian suatu perbuatan hukum seandainya timbul sengketa dikemudian hari dan lazimnya bukti yang disiapkan benbentuk tulisan.

Alat bukti tertulis atau surat sebagai alat bukti dibagi menjadi dua yaitu surat sebagai *akta* dan surat yang *bukan akta*. Akta sendiri lebih lanjut dibagi menjadi *akta otentik* dan *akta dibawah tangan*. Akta yang dikatakan *otentik* merupakan surat yang pembuatannya harus sesuai yang ditetapkan dalam undang-undang yaitu Pasal 1869 KUHPerdata. Sedangkan, surat atau akta yang tergolong *akta dibawah tangan* adalah akta yang dengan sengaja dibuat hanya untuk keperluan pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat, murni dibuat antara para pihak yang berkepentingan.

Perkembangan teknologi informasi dan telekomunikasi pada saat ini telah memberikan banyak kemajuan disegala bidang. Hadirnya internet dengan segala fasilitas dan program yang menyertainya tidak lagi membatasi hubungan masyarakat, justru sebaliknya memberikan kemudahan berkomunikasi secara global tanpa mengenal batas negara. Pesatnya penggunaan teknologi informasi dalam kegiatan transaksi berbasis elektronik tak jarang juga menimbulkan permasalahan atau sengketa dalam dunia maya. Untuk itu diperlukan kehadiran hukum yang dapat menyelesaikan persoalan dalam dunia maya ini, karena hukum positif yang ada belum cukup dapat menjangkaunya.

Penyelenggaraan sistem elektronik adalah dengan memanfaatkan kemajuan teknologi telah banyak dilakukan oleh penyelenggara negara, badan usaha dan atau masyarakat karena dirasa cukup banyak memberikan kemudahan. Salah satunya adalah Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian ATR/ BPN mulai menerapkan layanan pertanahan berbasis elektronik. Program pelayanan dalam bentuk elektronik ini dilakukan secara bertahap diawali dengan telah diberlakukan pada empat jenis pelayanan pertanahan yaitu: Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), Pemeriksaan Sertipikat Tanah, Surat Informasi Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Hak Tanggungan

Elektronik. Menyusul pada awal tahun ini telah dikeluarkannya aturan tentang pemberlakuan dan penerapan Sertipikat Elektronik sebagai bukti pemilikan hak atas tanah. Sertipikat Elektronik ini diatur dalam Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021. Dalam pengaturannya telah disebutkan bahwa penerbitan sertipikat tanah elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali, untuk tanah yang belum terdaftar atau pengganti sertipikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa analog menjadi bentuk digital.

Penulis sebelumnya telah membahas bahwa hasil akhir dari proses pendaftaran tanah adalah dengan diterbitkannya Dokumen tanda bukti hak kepemilikan tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c). Dokumen tanda bukti hak kepemilikan tanah disebut dengan Sertipikat yaitu berisi salinan buku tanah dan surat ukur dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kerta sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.⁷ Kemudian dengan diberlakukannya Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dimana akan dilakukan alih media dari sertipikat berbentuk buku menjadi sertipikat berbentuk elektronik. Kebijakan tersebut adalah dalam rangka untuk melaksanakan lebih lanjut ketentuan dalam UU Nomor 11 Tahun 2020 atau sering disebut UU Cipta Kerja, dalam pasal 147 yaitu:

“Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik.”

Maraknya kasus sertifikat ganda serta rentannya terjadi kerusakan dan kehilangan pada sertifikat tanah berwujud fisik (kertas) yang menjadi pertimbangan diberlakukannya peraturan tentang Sertipikat Elektronik ini, sejalan dengan peraturan tersebut sebaiknya BPN juga melakukan pengarsipan sertifikat tanah dalam bentuk elektronik. Tujuannya adalah untuk melindungi sertifikat tanah dari kerusakan dan kehilangan serta mempercepat untuk menemukan arsip jika dibutuhkan.

Dalam hukum pembuktian perdata di Indonesia, secara yuridis formal belum mengakomodir dokumen atau informasi elektronik sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa dalam persidangan. Akan tetapi pada bulan maret 1997 telah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1997 tentang Dokumen

⁷Lihat Pasal 13 ayat 3 PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Perusahaan, pada saat itulah sebetulnya Indonesia telah mulai mengakomodir penggunaan dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah.

Dokumen elektronik menurut Pasal 5 Permen ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021 yang mengatur tentang sertipikat elektronik, dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah juga merupakan sebagai perluasan dari alat bukti yang sah yang sesuai dengan Hukum Acara yang di Indonesia. Untuk keperluan pembuktian, dokumen elektronik tersebut dapat diakses melalui Sistem Elektronik.

2. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah Dalam Bentuk Elektronik

Hasil dari proses kegiatan pendaftaran tanah yaitu diterbitkannya dokumen tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat demikian telah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c. Dokumen tanda bukti hak kepemilikan tanah disebut dengan Sertipikat yaitu berisi salinan Buku Tanah dan Surat Ukur dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kerta sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.⁸

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa sertipikat hak atas tanah, HPL dan Wakaf tanah dapat berupa satu lembar dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang diperlukan. Data fisik berisikan tentang letak, batas dan luas atas suatu bidang tanah. Sedangkan data yuridis berisi tentang data subyek hak, asal hak dan pembebanan hak atas tanah. Data tersebut didapatkan dari pemohon sertifikat dan telah dilakukan pemeriksaan oleh BPN setelah pada saat tanah tersebut didaftarkan. Sampai dengan saat ini sertipikat berbentuk buku juga masih berlaku asalkan sertipikat tanah tersebut sesuai dengan sebagaimana diatur dalam PP 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kaitannya dengan alat-alat bukti dalam proses peradilan perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata maka sertifikat analog berstatus sebagai bukti surat yang berkualifikasi sebagai akta otentik. Sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah mempunyai kedudukan sama dengan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil serta disebutkan dalam Pasal 165 HIR bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Artinya, selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya, isi yang dijelaskan dalam sertifikat harus diterima sebagai kebenaran.

⁸Lihat Pasal 13 ayat (3) PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Seiring dengan perkembangan zaman yang diikuti dengan semakin meningkatnya kegiatan berbasis elektronik pada tanggal 12 Januari 2021 resmi ditandatangani Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Tujuan peraturan ini adalah untuk modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat dengan cara memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Kegiatan pendaftaran tanah nantinya akan diterbitkan sertipikat tanah dalam bentuk dokumen elektronik. Dokumen Elektronik adalah sebuah dokumen yang dibuat dalam dengan system elektronik, dalam bentuk elektronik, juga disimpan dalam media elektronik baik dengan komputer atau Sistem Elektronik lainnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang dimiliki makna arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahami.⁹ Hasil dari penyelenggaraan pendaftaran tanah elektronik adalah berbentuk Dokumen Elektronik kemudian disahkan menggunakan tanda tangan elektronik, dan/ atau dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik, melalui validasi oleh pejabat Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui sistem elektronik.

Pelayanan pendaftaran tanah kearah elektronik sebenarnya sudah dirancang sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Artinya, bahwa BPN sudah sejak lama mempersiapkan dirinya untuk menghadapi berbagai kemajuan dibidang teknologi elektronik dengan memberlakukan pelayanan pertanahan berbasis elektronik seperti yang sudah mulai diberlakukan pada saat ini.

Dari sisi hukum persoalan pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah. Dari segi kevalidan tidak ada masalah, apalagi telah ditegaskan dalam Pasal 5 Permen ATR/ BPN 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Dalam sistem HIR dan Hukum Acara Perdata, hakim melakukan pembuktian berdasarkan pada alat-alat bukti yang sah yang telah diatur dalam undang-undang, hal ini berpengaruh untuk pengambilan keputusan oleh hakim tersebut, hakim hanya diperbolehkan mengambil keputusan berdasarkan pada alat-alat bukti yang ditetapkan oleh undang-undang saja. Dalam ketentuan hukum pembuktian perdata di Indonesia, badan peradilan formal sampai saat ini masih jarang menggunakan dokumen dan/atau informasi elektronik

⁹Lihat Pasal 1 Angka 1 Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

sebagai alat bukti penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Namun, dalam prakteknya di masyarakat telah banyak digunakannya transaksi perdagangan secara elektronik (*electronic commerce*) dengan begitu alat bukti elektronik ini sudah sering dipakai jika terjadinya sengketa. Pengakuan terhadap informasi elektronik sebagai alat bukti di persidangan masih dipertanyakan validitasnya karena baik HIR/ Rbg maupun peraturan lainnya tentang acara perdata sampai dengan saat ini belum mengatur tentang data/ dokumen elektronik sebagai alat bukti. Dalam praktik peradilan di Indonesia pun, penggunaan data/ dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah masih jarang digunakan, padahal di beberapa negara informasi ataupun dokumen elektronik sudah menjadi pertimbangan hakim dalam memutus suatu perkara baik perdata maupun pidana.

Jika melihat beberapa peraturan terdahulu, salah satunya telah disebutkan dalam UU Nomor 8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan sudah mulai mengakomodir mengenai dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah demikian sesuai bunyi Pasal 12 ayat (1) jo. Pasal 15 ayat (1) yang pada intinya menjelaskan bahwa Dokumen perusahaan dapat ditransfer ke mikrofilm atau media lainnya. Dokumen perusahaan dan/atau salinan cetaknya yang dimasukkan ke dalam mikrofilm atau media lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) merupakan alat bukti yang sah.

Terjadinya berbagai perubahan yang disebabkan oleh perkembangan kebutuhan masyarakat dengan didukung oleh pesatnya kemajuan dibidang teknologi dan industri serta diikuti dengan semakin meningkatnya kegiatan berbasis elektronik, alat pembuktian berupa informasi dan dokumen elektronik dalam suatu perkara perdata akan menjadi sering digunakan untuk memudahkan pelaksanaan hukumnya.

Kemudian pada tanggal 5 April 2008 Pemerintah telah mengeluarkan UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik atau sering disebut dengan UU ITE melalui Pasal 5 telah mengatur tentang Informasi, Dokumen, dan Tanda Tangan Elektronik, yang mengatakan bahwa:

- (1) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
- (2) 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
- (3) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini.
- (4) Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk:

- a. surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis; dan
- b. surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Lebih lanjut dalam Pasal 6 UU ITE juga ditegaskan bahwa suatu informasi atau dokumen elektronik akan dianggap sah sepanjang informasi dan data yang tercantum di dalamnya dapat dengan mudah diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga dapat menerangkan suatu keadaan.

Dari apa yang telah dijabarkan diatas maka penulis dapat menyimpulkan bahwa secara umum bentuk dari alat bukti elektronik itu adalah informasi elektronik, dokumen elektronik dan sebagainya yang dikeluarkan computer. Hasil cetakannya pun harus bisa dijadikan alat bukti yang sah secara hukum. Alat bukti elektronik dalam hal ini informasi ataupun dokumen elektronik dapat dikatakan sah apabila menggunakan system elektronik yang sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia. Suatu bukti elektronik dapat memiliki kekuatan hukum apabila informasinya dapat dijamin keutuhannya, dapat dipertanggungjawabkan, dapat diakses, dan dapat ditampilkan sehingga dapat menerangkan suatu keadaan. Seseorang yang menunjukkan suatu alat bukti elektronik harus dapat menunjukkan bahwa informasi yang dimilikinya berasal dari system elektronik yang terpercaya.

Pada awal tahun 2021 telah dikeluarkan peraturan dari Menteri ATR/ Kepala BPN untuk mengeluarkan produk dokumen tanda bukti hak kepemilikan tanah dalam bentuk elektronik atau Sertipikat Elektronik. Peraturan tersebut dikeluarkan dalam rangka untuk pelaksanaan lanjutan dari ketentuan sebelumnya yaitu UU Nomor 11 Tahun 2020 atau sering disebut dengan UU Cipta Kerja dalam kluster Pertanahan, menyebutkan bahwa pelayanan bidang pertanahan dialihkan dalam bentuk elektronik termasuk dokumen tanda bukti haknya berbentuk elektronik. Peraturan tersebut kemudian dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Dalam Pasal 5 Permen ATR/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 yang mengatur tentang Dokumen elektronik, dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia, serta untuk keperluan pembuktian, dokumen elektronik tersebut dapat diakses melalui Sistem Elektronik.

Berdasarkan ketentuan di atas maka kedudukan Sertipikat Elektronik kekuatan hukumnya sama dengan sertipikat analog, baik sebagai dokumen tanda bukti hak maupun sebagai alat pembuktian di persidangan dalam rangka penegakan hukum atas permintaan kepolisian, kejaksaan dan/atau institusi penegak hukum lainnya demikian seperti yang ditetapkan dalam Pasal 31 ayat (3) UU ITE. Kemudian dalam Pasal 10 Permen ATR/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 juga disebutkan kekuatan pembuktian dari suatu dokumen elektronik dalam pembuktian Hukum Acara Perdata disamakan atau disetarakan dengan alat bukti tertulis. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa sertipikat tanah elektronik apabila digunakan dalam beracara pada persidangan perdata merupakan alat bukti yang sah.

Mengacu pada UU ITE dan dikuatkan dengan diberlakukannya Permen ATR/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021, maka kedudukan dari sertipikat tanah elektronik yang merupakan bagian dari dokumen elektronik yang menjadi salah satu alat bukti yang sah dalam beracara secara perdata di pengadilan. Dengan adanya pengaturan tentang dokumen atau informasi elektronik yang menjadi salah satu alat bukti yang sah tersebut, maka ketentuan mengenai macam-macam alat bukti dalam beracara secara perdata di pengadilan tidak hanya terbatas dan terikat pada apa yang tertera pada ketentuan HIR, RBg maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata saja, namun juga meluas pada apa yang telah ditentukan pada UU ITE. Dengan diberlakukan dan diperbolehkannya dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan, maka hal ini menunjukkan sebetulnya alat bukti dalam beracara di pengadilan tidak bersifat limitatif lagi namun saat ini bersifat terbuka.

Berdasarkan uraian yang telah dijabarkan diatas maka Sertipikat Elektronik kekuatan hukumnya sama dengan sertipikat analog, baik sebagai dokumen tanda bukti hak maupun sebagai alat pembuktian di persidangan dalam rangka penegakan hukum.

KESIMPULAN

1. Keabsahan sertipikat elektronik sebagai bukti kepemilikan telah disebutkan dalam isi Pasal 5 ayat (1) dan (2) yang menyatakan bahwa informasi elektronik/ dokumen elektronik hasil cetaknya merupakan alat bukti yang sah, juga merupakan perluasan alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Ketentuan yang mengatur keabsahan dokumen elektronik ini juga terdapat dalam Pasal 6 UU ITE, yaitu sepanjang sertipikat elektronik tersebut dapat dibuktikan telah menggunakan system elektronik yang sesuai undang-undang, dapat diakses, ditampilkan, dijamin

keutuhannya dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan. Sertipikat elektronik dikatakan sah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah apabila si pemegang hak dapat membuktikan bahwa benar dirinya sebagai subjek atas suatu hak tanah dan/ atau bangunan dengan cara menunjukkan *QR-Code* yang dapat di scan yang akan menunjukkan suatu dokumen sertifikat tanah elektronik itu memiliki data yang benar dan asli.

2. Sertipikat Elektronik kekuatan hukumnya sama dengan sertipikat analog, baik sebagai dokumen tanda bukti hak maupun sebagai alat pembuktian di persidangan dalam rangka penegakan hukum atas permintaan kepolisian, kejaksaan dan/atau institusi penegak hukum lainnya demikian seperti yang ditetapkan dalam Pasal 31 ayat (3) UU ITE. Kemudian dalam Pasal 10 Permen ATR/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 juga disebutkan kekuatan pembuktian dari suatu dokumen elektronik dalam pembuktian Hukum Acara Perdata disamakan atau disetarakan dengan alat bukti tertulis. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa sertipikat tanah elektronik apabila digunakan dalam beracara pada persidangan perdata merupakan alat bukti yang sah.

SARAN

1. Dengan diberlakukannya peraturan tentang informasi/ dokumen elektronik ini, pemerintah harus meningkatkan kewaspadaan dan berupaya semaksimal mungkin menjaga keamanan data elektronik untuk melindungi si pemegang hak. Karena kelemahan mendasar dari sebuah dokumen yang disimpan dalam bentuk elektronik adalah sering terjadinya kasus kebocoran data.
2. Masih ada beberapa yang menjadi persoalan kaitannya dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan, diantara adalah tentang bagaimana cara penyerahan dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah di persidangan. Tata cara penyerahannya juga harus diperhatikan karena menyangkut sah atau tidaknya hukum acara perdata yang diterapkan dalam rangka memenuhi unsur “dijamin keutuhannya” pada pasal 6 UU ITE. Dijamin keutuhannya berarti tidak diubah-ubah bentuknya sejak dari dokumen elektronik tersebut disahkan. Disini perlu kerjasama pihak-pihak terkait dengan menguatkan komitmen aparat penegak hukum, membangun kerjasama yang baik antara BPN, Kepolisian, Kejaksaan untuk melindungi bukti kepemilikan hak atas tanah melalui system elektronik yang sangat rentan untuk diubah, disadap dan dipalsukan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU - BUKU

Efa Laela Fakhriah, 2017, *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Cetakan Kesatu, Bandung: PT. Refika Aditama.

Munir Fuady, 2012, *Teori Hukum Pembuktian: Pidana dan Perdata*, Bandung: Cet. I, PT. CitraAditya Bakti.

Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Jakarta: Karunika.

_____, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kelima, Yogyakarta: Liberty.

_____, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.

B. PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Sistem Dan Transaksi Elektronik

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

C. INTERNET

LeteziaTobing, “Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan”, diakses dari : <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt518b9e0d8a7a8/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan/>, pada tanggal 25 Maret 2021.

Muhammad Idris, 2021, *Ternyata Ini Alasan Pemerintah Terapkan Sertifikat Tanah Elektronik*, diakses dari : <https://money.kompas.com/read/2021/02/05/110600226/ternyata-ini-alasan-pemerintah-terapkan-sertifikat-tanah-elektronik?page=all>, pada tanggal 5 Agustus 2021