

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Pada dasarnya tanah merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Sejak lahir hingga akhir hayat, manusia senantiasa membutuhkan tanah. Hubungan antara manusia dengan tanah bersifat erat dan saling berkaitan, sebab manusia hidup, berkembang, serta melakukan berbagai aktivitas sehari-hari di atasnya. Bahkan, sebagian besar manusia sangat bergantung pada tanah, karena tanah menjadi sumber kehidupan sekaligus sarana penghidupan dan mata pencaharian (Fea, 2018). Keberadaan tanah sendiri memiliki 2 (dua) fungsi utama di dalam masyarakat yakni sebagai *capital asset* dan *social asset* (Rejekiingsih, 2006).

Di Indonesia, tanah menempati posisi yang sangat sentral dalam kehidupan masyarakat maupun dalam pembangunan perekonomian nasional (Universitas Negeri Surabaya, 2025). Pesatnya pembangunan di berbagai sektor telah menjadikan tanah sebagai objek yang memiliki nilai ekonomi tinggi sekaligus sulit untuk dikendalikan. Kondisi tersebut mendorong tingginya minat masyarakat dalam melakukan investasi melalui kepemilikan tanah, mengingat harga tanah yang cenderung mengalami peningkatan setiap tahunnya. Dengan demikian, tanah tidak hanya berfungsi

sebagai sarana kehidupan, tetapi juga sebagai komoditas strategis dalam bidang ekonomi

Pada saat ini, masyarakat Indonesia masih sangat bergantung pada kegiatan dan usaha yang sebagian besar bersifat agraris, sehingga tanah menjadi salah satu tumpuan utama dalam menunjang keberlangsungan asas serta tata kehidupan. Agar masyarakat dapat menjalankan aktivitasnya secara tertib dan terhindar dari potensi permasalahan, salah satu langkah yang harus ditempuh adalah melalui pendaftaran tanah. Untuk pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) yang pada pokoknya mengatur bahwa:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adapun tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 yang pada pokoknya memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi terhadap pihak yang berkepentingan, dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Maka, secara garis besar

pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah (Wahid, 2008).

Setelah tanah didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), pada umumnya diterbitkan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat, sertipikat umumnya berbentuk fisik berupa buku yang dilampiri dengan surat ukur, kemudian dijilid menggunakan sampul sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang mencakup hak atas tanah, hak atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, tanah wakaf, serta hak tanggungan (Ratih, 2021). Adapun informasi yang termuat di dalam buku sertipikat meliputi nomor registrasi sertipikat, jenis hak, identitas pemegang hak, surat ukur, serta catatan mengenai perubahan dan pembebanan atas hak tanah (Amalia, 2024).

Namun pada tahun 2021, Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menerbitkan Peraturan Menteri ATR/BPN No.1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Substansi utama dari kebijakan ini adalah sebagai bentuk peralihan sertipikat tanah dari format analog atau sering dikenal fisik menjadi sertipikat dalam bentuk elektronik (Yudistiara & Santoso, 2024). Kebijakan ini lahir sebagai bentuk implementasi dari Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b. Kemudian, Pasal 147 mengatur bahwa tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak

pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah serta dokumen lain yang berkaitan dengan tanah, dapat diselenggarakan dalam bentuk elektronik (Rizkiana & Handoko, 2023). Ketentuan yang mengatur sektor pertanahan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja selanjutnya dilaksanakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Peraturan tersebut mengatur secara komprehensif mengenai pendaftaran tanah, hak atas tanah, rumah susun, serta hak pengelolaan terhadap suatu bidang tanah sebagai bentuk implementasi dari kebijakan reformasi di bidang pertanahan.

Penerapan digitalisasi sertipikat tanah lebih menitikberatkan pada aspek kemanfaatan dan efisiensi penggunaannya. Melalui sistem elektronik, sertipikat tanah elektronik dapat diakses di aplikasi Sentuh Tanahku dengan tujuan lebih praktis. Adapun informasi yang termuat dalam sertipikat elektronik diantaranya:

- a. Jenis hak;
- b. Nomor Identifikasi Bidang (NIB);
- c. Kode unik/*hashcode*;
- d. Gambar bidang Tanah dilengkapi dengan keterangan surat ukur dan QR Code menuju Surat Ukur Elektronik;
- e. Perhatian berisikan pengetahuan terkait ketentuan dokumen elektronik;

- f. QR Code;
- g. Tanda Tangan elektronik;
- h. Lambang BSHE sebagai penyedia TTE dan BSHE sebagai instansi penyelenggaraan tanda tangan elektronik.

Meskipun demikian, kemudahan ini pada umumnya lebih dirasakan oleh masyarakat perkotaan, kelompok menengah ke atas, serta badan usaha besar yang telah memiliki akses dan infrastruktur digital yang memadai. Sebagian lagi masih beranggapan bahwa memegang sertipikat tanah dalam bentuk fisik merupakan hal yang penting dan memberikan rasa aman, terutama ketika terjadi sengketa antara para pihak. Ketidakpastian dan kekhawatiran terhadap sistem baru menjadi faktor yang menimbulkan kecemasan di kalangan masyarakat (Bahfein & Alexander, 2025). Dari perspektif hukum, masyarakat pada dasarnya memiliki hak untuk memegang salinan fisik dari sertipikat asli yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai alat bukti kepemilikan (Arif dkk., 2025).

Dalam konteks pembuktian ketika terjadi adanya sengketa pertanahan, sertipikat hak milik merupakan tanda bukti terkuat dan mengikat bagi para pemegang haknya dan berkaitan dengan proses penegakan hukum, ketika terjadi sengketa pertanahan sertipikat berfungsi sebagai bukti utama dalam hukum acara pembuktian. Dalam hukum acara perdata alat bukti diatur dalam Pasal 164 HIR yaitu surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah (Auli, 2024). Pasca dikeluarkannya kebijakan sertipikat elektronik

menjadi bukti baru dalam hukum acara perdata yang belum diatur secara eksplisit dalam hukum formil terkait tata cara pembuktiannya di pengadilan (Muntasir, 2022). Namun, dalam hukum materil hal tersebut sudah diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik Pasal 5 ayat (1) yang mengatur:

“informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah”.

Berdasarkan fenomena yang telah diuraikan diatas, maka timbul pertanyaan terkait bagaimanakah kepastian hukum para pemegang sertipikat hak milik? kemudian bagaimana pengaturan pemeriksaan alat bukti sertipikat hak milik elektronik dalam peraturan perundang-undangan dan kedudukanya dalam hukum acara perdata?

Penelitian dan kajian terkait sertipikat elektronik telah banyak dituangkan dalam bentuk buku, karya tulis, serta penelitian lain. Untuk menjaga orsinalitas yang disusun oleh penulis serta untuk memperjelas posisi penelitian ini, penulis memandang perlu untuk menguraikan penelitian terdahulu yang memiliki relevansi dengan permasalahan yang menjadi objek kajian. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari terjadinya pengulangan atau kesamaan pembahasan dengan penelitian sebelumnya, khususnya yang berkaitan dengan aspek kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak milik elektronik dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Adapun penelitian terdahulu hanya dipaparkan pada pokok-pokok hasilnya,

sehingga dapat ditunjukkan adanya perbedaan hasil dan kontribusi penelitian ini dibandingkan dengan penelitian sebelumnya.

1. Skripsi Andi Adinda Asty Maharaja, Fakultas Hukum Universitas Bosowa 2023 dengan judul “Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Hak Milik Atas Tanah” membahas mengenai kekuatan mengikat sertipikat elektronik sebagai alat bukti kepemilikan dan mengidentifikasi faktor-faktor penghambat implementasinya di Kota Makasar, dengan landasan teori terkait pembuktian alat bukti elektronik merujuk pada Undang-Undang No. 19 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, pendaftaran tanah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Kesimpulan dari penelitian ini menyatakan bahwa sertipikat elektronik memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan utuh selama diterbitkan dari sistem terintegrasi, namun dalam implementasinya di Kota Makasar masih terhambat oleh faktor non-yuridis seperti budaya analog masyarakat, kurangnya sosialisasi, dan keterbatasan anggaran/akses yang secara spesifik diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 sebagai dasar hukum teknis utama.

2. Skripsi Nadya Rizky Nasution, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara 2023 dengan judul “Kajian Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik” membahas mengenai transformasi digital sertipikat tanah ke dalam bentuk perlindungan hukum bagi pemegangnya, dengan dasar hukum utama merujuk pada Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 ditinjau dari pengertian Sertifikat berdasarkan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No 24 Tahun 1997). Rumusan masalahnya mencakup tiga hal diantaranya, bagaimana pengaturan hukum sertipikat elektronik, bagaimana bentuk perlindungan hukumnya, dan apa saja hambatan serta kendala dalam implementasinya, dengan menggunakan teori perlindungan hukum dan kepastian hukum. Secara umum, penelitian ini menyimpulkan bahwa meskipun pengaturan hukum telah ada dan secara konseptual perlindungan data elektronik lebih kuat, tapi dalam penerapannya masih menghadapi kendala serius, terutama terkait literasi digital masyarakat serta keterbatasan infrastruktur internet di daerah pedesaan.

Berdasarkan uraian penelitian terlebih dahulu diatas, dapat dikatakan bahwa penelitian tersebut sangat berbeda yang dilakukan oleh penulis, karena penelitian sebelumnya lebih terfokus pada eksistensial mengenai

kekuatan mengikat sertipikat elektronik sebagai alat bukti dalam ranah pendaftaran serta bagaimana pengaturannya yang dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang haknya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang telah dicabut. Berbeda secara substansial, penelitian yang dikaji oleh penulis memiliki cangkupan pada hal yang lebih spesifik yaitu sertipikat hak milik elektronik dan terfokus pada aspek kepastian hukum dan litigasi.

Atas hal tersebut penulis mengambil judul penelitian ini dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM DAN KEDUDUKAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT HAK MILIK ELEKTRONIK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN”** bertujuan untuk menganalisis secara mendalam mengenai bagaimana implementasi sertipikat hak milik elektronik dapat menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak sesuai dengan spirit dan tujuan Hukum Agraria Nasional (UUPA). Penelitian ini memiliki urgensi dan sangat relevan untuk mengidentifikasi celah-celah hukum, menguji keefektifan regulasi yang ada, dan merumuskan rekomendasi guna mencapai kepastian hukum yang paripurna dalam era digitalisasi pertanahan, mengingat sertipikat hak milik elektronik merupakan kebijakan baru yang fundamental dan berdampak langsung pada hak-hak keperdataan masyarakat.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, adapun identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum dan kedudukan pembuktian sertipikat hak milik elektronik dalam penyelesaian sengketa pertanahan bagi pemegang sertipikat hak milik elektronik dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia?
2. Bagaimana pengaturan pemeriksaan alat bukti sertipikat hak milik elektronik dalam peraturan perundang-undangan dan kedudukannya dalam hukum acara perdata?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa bagi pemegang hak milik sertipikat elektronik bila terjadi sengketa?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan oleh penulis dengan tujuan untuk menyajikan data yang akurat sehingga dapat memberikan manfaat dan mampu menyelesaikan masalah. Berdasarkan hal tersebut maka penelitian ini memiliki tujuan yaitu :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak milik elektronik dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia;
2. Untuk mengkaji pengaturan pemeriksaan alat bukti sertipikat hak milik elektronik dalam peraturan perundang-undangan dan kedudukannya dalam hukum acara perdata;

3. Untuk menganalisis penyelesaian sengketa bagi pemegang hak milik sertipikat elektronik bila terjadi sengketa.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan penelitian yang diharapkan oleh penulis, yaitu :

1. Manfaat Teoritis :
  - a. Untuk mengembangkan dan memperkaya khazanah literatur dengan menganalisis secara mendalam bagaimana konsep tradisional kepastian hukum dan kekuatan pembuktian sertipikat bertransformasi dalam konteks digitalisasi pertanahan;
  - b. Untuk memahami adaptasi prinsip-prinsip hukum agraria nasional terhadap teknologi, serta mengidentifikasi dan membedah secara teoretis kesesuaian (harmonisasi) antara regulasi pertanahan konvensional (UUPA dan peraturan pelaksana) dengan peraturan terbaru mengenai Sertipikat Hak Milik Elektronik (SHME).
2. Manfaat praktis :
  - a. Untuk memberikan kontribusi di bidang hukum pada umumnya dan pada khususnya tentang kepastian hukum sertipikat hak milik elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia;
  - b. Untuk memberikan dampak nyata bagi berbagai pihak. Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN), hasil penelitian ini dapat menjadi masukan dan rekomendasi konstruktif dalam penyempurnaan kebijakan, standar operasional, dan regulasi teknis implementasi

sertipikat hak milik elektronik, khususnya dalam memperkuat aspek keamanan siber dan integritas data pertanahan, bagi hakim dan profesi hukum (Notaris/PPAT dan Advokat), penelitian ini akan berfungsi sebagai panduan praktis untuk memahami kedudukan hukum, keabsahan, dan kekuatan pembuktian sertipikat hak milik elektronik, baik dalam transaksi pertanahan maupun proses penyelesaian sengketa di pengadilan.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Kerangka Pemikiran merupakan landasan penelitian atau pijakan penelitian, sebagai pijakan peneliti agar penelitian menjadi kokoh dan memiliki landasan yang kuat sehingga penelitian tersebut dapat diandalkan (*reliable*). Konsep-konsep dasar dan teori hukum dijadikan sebagai pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian. Adapun kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah:

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum adalah ciri khas yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa kepastian kehilangan fungsinya sebagai pedoman perilaku. Kepastian hukum berarti adanya kejelasan norma yang dapat dijadikan dasar bagi masyarakat dalam menaati peraturan yang berlaku.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) aspek utama yang berkaitan dengan makna kepastian hukum. Pertama, hukum bersifat

positif, yakni hukum harus tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Kedua, hukum harus berlandaskan pada fakta atau kenyataan yang ada. Ketiga, fakta tersebut perlu dirumuskan secara jelas agar tidak menimbulkan kekeliruan dalam penafsiran serta mudah diterapkan. Keempat, hukum positif tidak seharusnya mudah diubah (Al'anam, 2025).

Pandangan Radbruch tersebut berpijak pada pemahamannya bahwa kepastian hukum merupakan kepastian mengenai hukum itu sendiri, yang merupakan hasil dari hukum positif atau peraturan perundang-undangan. Berdasarkan gagasan ini, Radbruch menekankan pentingnya keadilan substantif dibandingkan sekadar kepastian formal, karena hukum pada dasarnya dibuat untuk kepentingan manusia, bukan sebaliknya (Indratanto dkk., 2020). Dalam konteks kebijakan sertipikat tanah elektronik, pandangan Radbruch relevan untuk menegaskan bahwa penerapan hukum tidak boleh hanya menitikberatkan pada kepastian administratif, melainkan juga harus mempertimbangkan nilai keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat yang belum memiliki akses digital secara merata.

Lebih lanjut, Satjipto Rahardjo melalui gagasannya tentang hukum progresif mengkritik pandangan hukum yang terlalu menekankan kepastian dan proseduralisme (Mahisya Ramadani dkk., 2024). Istilah progresif berasal dari kata *progress* yang berarti kemajuan. Oleh karena itu, hukum diharapkan dapat menyesuaikan diri dengan

dinamika perkembangan zaman, mampu memberikan jawaban terhadap berbagai perubahan yang terjadi, serta berfungsi melayani kepentingan masyarakat dengan berlandaskan pada nilai-nilai moralitas yang dimiliki oleh para penegak hukum (Astomo, 2014).

Hukum progresif tidak bertujuan menjadikan hukum sebagai sistem teknokratis yang kering dari nilai kemanusiaan, melainkan sebagai institusi yang berlandaskan moral dan menjunjung nilai-nilai kemanusiaan. Kemudian, Satjipto Rahardjo, melalui pemikirannya, melahirkan gagasan yang berlandaskan pada prinsip bahwa “hukum untuk manusia, dan bukan sebaliknya” (Rahardjo, 2007). Dengan demikian, setiap pembentukan dan penerapan hukum harus menyesuaikan dengan kebutuhan masyarakat dan nilai-nilai kemanusiaan.

Dengan mempertimbangkan kedua pandangan yang telah diuraikan diatas, penulis lebih relevan pada teori kepastian Gustav Radbuch sebagai landasan utama, karena fokus penelitian terletak pada jaminan kepastian hukum formal bagi pemegnah sertipikat hak milik elektronik dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Teori Gustav Radbuch mencakup kebutuhan akan kepastian hukum melalui regulasi yang jelas dan mengikat, tanpa mengabaikan aspek keadilan dan kemanfaatan sebagaimana menjadi prinsip keseimbangan tujuan hukum. Sedangkan teori kepastian hukum Satjipto Rahardjo dapat dijadikan sebagai teori pendukung untuk menegaskan pentingnya

penerapan hukum yang humanis dan adaptif terhadap perubahan teknologi digital khususnya dalam administrasi pertanahan.

## **2. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai tindakan atau langkah yang ditempuh oleh pemerintah atau pihak berwenang melalui penerapan berbagai peraturan yang berlaku. Dengan demikian, perlindungan hukum merupakan perwujudan dari fungsi hukum dalam memberikan jaminan dan rasa aman bagi masyarakat (Hukumonline, 2022). Menurut pandangan Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan (Hadjon, 1987). Sejalan dengan hal tersebut, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk menyampaikan keberatan atau pandangannya sebelum keputusan pemerintah ditetapkan secara final. Perlindungan hukum yang bersifat preventif dimaksudkan untuk menghindari timbulnya permasalahan atau sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang muncul, perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah didasarkan pada konsep pengakuan serta perlindungan

terhadap hak asasi manusia. Konsep tersebut berfungsi sebagai landasan dalam menetapkan batasan-batasan serta kewajiban yang harus dipenuhi oleh masyarakat maupun pemerintah (Arya Prayoga dkk., 2023).

Sedangkan, menurut pandangan Satjipto Rahardjo yang berakar dari pemikiran Fitzgerald mengenai tujuan hukum, teori perlindungan hukum menekankan hukum berfungsi untuk mengintegrasikan serta mengkoordinasi berbagai kepentingan dalam masyarakat melalui mekanisme pengaturan yang memberikan perlindungan serta pembatasan terhadap kepentingan-kepentingan tersebut (Hukumonline, 2022).

Dengan mempertimbangkan kedua pandangan yang telah diuraikan diatas, penulis lebih relevan pada teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon sebagai landasan utama, karena teori perlindungan hukum tersebut relevan untuk menilai sejauh mana negara menjamin hak-hak masyarakat dalam proses digitalisasi data pertanahan. Perlindungan hukum preventif tercermin pada kewajiban pemerintah untuk memastikan sistem elektronik yang digunakan aman, transparan, dan dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat. Sementara itu, perlindungan hukum represif menjadi penting apabila terjadi sengketa atau kesalahan administratif dalam penerbitan sertipikat elektronik, sehingga masyarakat memiliki dasar hukum untuk mengajukan keberatan atau gugatan.

### 3. Teori Pembuktian

Pembuktian dalam hukum perdata memegang peranan yang sangat penting dalam menentukan kebenaran atas fakta-fakta yang dijadikan dasar penyelesaian sengketa di pengadilan. Proses pembuktian ini mencakup kegiatan pengumpulan, penyampaian, serta penilaian terhadap alat bukti yang relevan guna mendukung atau membantah klaim yang diajukan oleh pihak-pihak yang bersengketa (Butarbutar, 2010). Berdasarkan pandangan yang dikemukakan oleh Djoko Sarwoko bahwa sistem pembuktian bertujuan untuk memahami bagaimana hasil pembuktian harus ditempatkan dalam proses pemeriksaan perkara, sehingga setiap alat bukti dapat dinilai secara tepat sesuai dengan ketentuan hukum acara. Selain itu, perlu juga dianalisis bagaimana bentuk serta kekuatan pembuktian yang dianggap cukup proposional untuk membuktikan kesalahan salah satu pihak yang beracara, mengingat setiap alat bukti memiliki kekuatan dan nilai pembuktian yang berbeda, kajian pembuktian juga menyoroti apakah kelengkapan alat-alat bukti masih memerlukan dukungan keyakinan hakim sebagai unsur penentu dalam menetapkan kebenaran dan memberikan putusan, sehingga proses peradilan tetap berjalan sesuai asas kepastian dan keadilan hukum.

Lebih lanjut, dalam pandangan Munir Fuady tentang teori hukum pembuktian, hukum pembuktian harus menentukan dengan tegas ke Pundak siapa beban pembuktian (*burden of proof, burden of producing evidence*) harus diletakkan. Penetapan beban pembuktian merupakan

aspek mendasar dalam hukum acara perdata, karena menentukan pihak yang wajib membuktikan dalil dalam sengketa. Kegagalan pihak yang memikul beban pembuktian berimplikasi langsung pada ditolaknya dalil tersebut oleh hakim. Secara normatif, Munir Fuady menjelaskan bahwa beban pembuktian adalah penegasan hukum mengenai siapa yang harus membuktikan fakta yang diperdebatkan, dan apabila pihak yang dibebani tidak mampu membuktikannya, maka fakta tersebut tidak diakui kebenarannya dalam proses peradilan (Munir, 2006). Lebih lanjut, terdapat 4 (empat) teori pembuktian yang ada diantaranya:

**a. Teori Pembuktian Obyektif Murni (*Positif Wettelijke Bewjis Theorie*)**

Dalam teori ini hakim terikat pada alat bukti serta dasar hukum pembuktian yang telah ditentukan oleh undang-undang. Menurut D. Simons, teori pembuktian menurut undang-undang secara positif (*positief wettelijke*) bertujuan meniadakan ruang bagi pertimbangan subjektif hakim, sehingga hakim terikat secara ketat pada ketentuan pembuktian yang telah ditetapkan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan (Hamzah, 1984).

**b. Teori Hukum Pembuktian menurut Undang-Undang Secara Negatif (*negatief wettelijk bewijstheorie*)**

Teori ini pada prinsipnya menegaskan bahwa hakim dalam menilai bersalah atau tidaknya terdakwa harus didasarkan pada alat bukti yang telah diatur dalam undang-undang, penentuan kesalahan

terdakwa tidak dapat hanya bertumpu pada keyakinan pribadi hakim, dan tidak pula semata-mata pada keberadaan alat bukti, melainkan harus merupakan hasil penilaian yang didasarkan pada keduanya secara bersamaan. Dengan demikian, tata cara pembuktian dan jenis alat bukti yang diatur dalam peraturan perundang-undangan menjadi dasar yang wajib dipenuhi, dan dari alat bukti tersebut lahir keyakinan hakim dalam menjatuhkan putusan (Prodjohamidjojo, 1983) .

**c. Teori Pembuktian Subyektif murni (*Conviction in time*)**

Teori hukum pembuktian subjektif murni pada prinsipnya menempatkan proses pembuktian sebagai yang sepenuhnya bergantung pada keyakinan hakim berdasarkan pertimbangannya secara pribadi (Salim dkk., 2025). Menurut Prof. Andi Hamzah, teori pembuktian subjektif murni menempatkan hakim pada posisi yang memiliki ruang kebebasan yang sangat luas dalam menilai pembuktian, sehingga mekanisme pengawasannya menjadi sulit dilakukan. Selain itu, dalam sistem tersebut, terdakwa maupun penasihat hukumnya menghadapi kesulitan untuk mengajukan pembelaan secara efektif karena penilaian pembuktian sangat bergantung pada keyakinan pribadi hakim (Hiarej, 2012).

**d. Teori Hukum Pembuktian yang bebas (*Conviction Rainsonce*)**

Teori hukum pembuktian bebas merupakan pembuktian yang memberikan kebebasan kepada hakim untuk membentuk

keyakinan tanpa terikat secara ketat pada ketentuan perundang-undangan. Namun, hakim tetap berkewajiban untuk mempertanggungjawabkan proses pembentukan keyakinan tersebut dengan menjelaskan alasan yang menjadi dasar putusan, dimana harus didasarkan kepada penalaran yang logis dan dapat dipertanggungjawabkan.

Sehubungan dengan hal tersebut, Martiman Prodjohamidjojo dalam pemikirannya sistem pembuktian ini memberikan ruang untuk hakim dalam membentuk keyakinan secara bebas, tapi disertai dengan tanggung jawab dengan dasar pertimbangan akal (pikiran) dan hakim tidak dibatasi dan terpaku pada alat bukti yang telah diatur undang-undang, sehingga dimungkinkan untuk menggunakan alat bukti yang tidak secara eksplisit diatur dalam undang-undang (Prodjohamidjojo, 1983).

Dengan mempertimbangkan teori hukum pembuktian yang telah diuraikan diatas, penulis lebih relevan pada Teori Pembuktian menurut Undang-Undang Secara Negatif (*Negatief Wettelijk Bewijs Theorie*). Teori ini menegaskan bahwa hakim dalam menilai suatu sengketa wajib mendasarkan pertimbangannya pada alat bukti yang sah menurut undang-undang dan pada saat yang sama membentuk keyakinan hakim atas dasar alat bukti tersebut. Kedudukan sertipikat sebagai alat bukti dalam sengketa pertanahan harus didasarkan pengaturan normatif yang berlaku serta validitas data elektronik yang melekat pada sertipikat tersebut. Dalam kasus

sertipikat hak milik elektronik, hakim tidak hanya bergantung pada keyakinannya, tetapi wajib menjadikan alat bukti sertipikat elektronik beserta sistem pendukungnya sebagai dasar hukum pembuktian.

Oleh karena itu, teori pembuktian menurut undang-undang secara negatif paling tepat dijadikan landasan teoritis, karena memberikan keseimbangan antara kepastian hukum melalui aturan normatif dan fleksibilitas hakim dalam menilai validitas alat bukti elektronik sebagai dasar penyelesaian sengketa pertanahan.

#### **4. Teori Pendaftaran Tanah**

Sesuai dengan amanat Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) mengatur bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Adapun tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal (3), yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satuan rumah susun 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 dapat mengadakan hukum

mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah tersusun

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan (Manthovani & Istiqomah, 2017).

Selanjutnya, dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal (2) mengatur terkait asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Asas Sederhana;
- b. Asas Aman;
- c. Asas Terjangkau;
- d. Asas Mutakhir;
- e. Asas Terbuka.

Menurut Boedi Harsono, sistem pendaftaran tanah secara konseptual dibedakan menjadi dua model utama, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) (Harsono, 2008). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap lahirnya hak baru atas tanah maupun setiap tindakan hukum yang menimbulkan perubahan terhadap suatu hak harus dibuktikan dengan akta sebagai alat pembuktian. Meskipun demikian, dalam praktik penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang menjadi objek pendaftaran bukanlah aktanya, melainkan hak atas tanah yang timbul beserta setiap perubahan yang terjadi atas hak tersebut. Akta dalam hal ini hanya berfungsi sebagai sumber data yuridis yang

digunakan dalam proses pendaftaran. Implementasi sistem pendaftaran hak diwujudkan melalui pencatatan atau pembukuan hak dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik, yang kemudian ditindaklanjuti dengan penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang telah terdaftar (Wardhani & Novi, 2018).

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penulisan**

Penelitian ini bersifat *deskriptif-analitis*, yang bertujuan untuk menggambarkan serta menemukan fakta-fakta terkait kepastian hukum dan kedudukan pembuktian sertipikat hak milik elektronik dalam penyelesaian sengketa pertanahan hukum secara komprehensif dan mengkajinya secara sistematis. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berfokus pada eksplorasi dan klarifikasi terhadap fenomena atau realitas sosial, tetapi juga berupaya mengidentifikasi hubungan kausalitas dan interaksi dari seluruh data yang telah dikumpulkan. Pendekatan ini diharapkan mampu menghasilkan data yang akurat serta memberikan pembahasan yang lebih mendalam mengenai kepastian hukum sertipikat hak milik elektronik dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.

### **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan bersifat *yuridis normatif*, yaitu suatu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan menelaah bahan-bahan yang bersumber dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang No. 11 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah serta literatur terkait lainnya. Dengan demikian, penelitian ini berfokus pada pengkajian terhadap bahan pustaka atau data sekunder.

### **3. Tahap Penulisan**

Tahap penelitian bersifat pelaksanaan setelah Usulan Penelitian dinyatakan layak dan disetujui oleh pembimbing atau fakultas. Pada tahap ini peneliti melaksanakan kegiatan pengumpulan, pengolahan, dan analisis data sesuai dengan metode yang telah dirancang.

#### **a. Pengumpulan Data**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan sumber utama berupa data sekunder, yaitu data yang sudah tersedia dan relevan dengan objek penelitian. Pengumpulan data dilakukan melalui:

## **1) Studi Kepustakaan:**

### **a) Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat, meliputi peraturan perundang-undangan, risalah atau dokumen resmi, putusan pengadilan, serta berbagai instrumen hukum yang ditetapkan oleh negara (Muhaimin, 2020).

Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang No. 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan

Dokumen Elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah, Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 20/PUU-XIV/2016, Petunjuk Teknis Nomor 3 tahun 2022 JuknisHk.02/Iv/2022 Tentang Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) secara elektronik

**b) Bahan hukum sekunder**

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer atau memiliki keterkaitan substansial dengan permasalahan yang diteliti (Muhaimin, 2020). Adapun bahan hukum sekunder yang penulis gunakan adalah buku-buku hukum yang dikemukakan oleh para ahli, jurnal, artikel, hasil penelitian terdahulu, dan internet.

**c) Bahan hukum tersier**

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang berfungsi memberikan petunjuk serta penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Jenis bahan ini meliputi Kamus Bahasa Indonesia maupun Kamus Hukum yang digunakan untuk memperjelas definisi dan makna istilah-istilah tertentu yang sulit dipahami atau membutuhkan penafsiran lebih lanjut (Muhaimin, 2020). Selain itu, bahan hukum tersier juga dapat berupa sumber informasi berbasis daring (*online*) yang berkaitan dengan bidang hukum, seperti laman resmi Kementerian Hukum dan HAM,

Mahkamah Agung, Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum (JDIH), dan Hukumonline.

## 2) Penelitian Lapangan

Adapun penelitian lapangan yang penulis pilih adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung mengingat relevansinya dengan fokus penelitian dan merupakan salah satu instansi yang mengkaji implementasi sertipikat hak milik elektronik dalam praktik pertanahan

## 4. Teknik Pengumpulan data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Studi kepustakaan (*library research*), studi ini digunakan dengan cara mengumpulkan bahan dan informasi yang relevan melalui membaca serta menelaah buku buku teori hukum, artikel hukum, jurnal hukum, penulisan karya terdahulu dan peraturan perundang-undangan (Mamudhi, 2005). Berkorelasi dengan masalah dalam penelitian ini, dilakukan dengan cara *online* melalui *searching* di internet maupun secara *offline* di Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan yang beralamat di Jalan Lengkong Dalam Nomor 17, Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat.
- b. Studi Lapangan (*Field Research*), penulis akan melakukan wawancara kepada kepala dan atau staf Kantor Pertanahan

Kabupaten Bandung yang beralamat di Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung, Jalan Soreang, Pamekaran, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat dengan tujuan untuk mengumpulkan bahan penunjang yang dilakukan dengan cara komunikasi secara langsung untuk memperoleh informasi dan mendukung objek penelitian.

## **5. Alat Pengumpulan Data**

### **a. Data Kepustakaan**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui perpustakaan untuk memperoleh informasi dan data serta melakukan penelitian dengan mempelajari buku-buku di perpustakaan, surat kabar, dokumen, jurnal, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyusunan undang-undang ini. Data kepastakan ini penulis gunakan guna mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek penelitian penulis, yakni kepastian hukum dan kedudukan pembuktian sertipikat hak milik elektronik dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

### **b. Data Lapangan**

Data lapangan didapatkan melalui kasus posisi, tabel, dan tanya jawab kepada instansi terkait yang berkaitan dengan kepastian hukum dan kedudukan pembuktian sertipikat hak milik elektronik dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Wawancara yang

dilakukan terhadap narasumber, tentunya merupakan wawancara yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dengan mempersiapkan serangkaian pertanyaan mengenai kepastian hukum dan kedudukan pembuktian sertipikat hak milik elektronik dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Wawancara akan digunakan melalui pengiriman email kepada instansi dan alat penunjang lainnya disesuaikan dengan situasi dan kondisi ketika pengumpulan data lapangan terkait dengan permasalahan yang akan diteliti untuk mendapatkan data lapangan digunakan pedoman wawancara berupa pertanyaan-pertanyaan yang disampaikan kepada narasumber.

## **6. Analisis Data**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis kualitatif yaitu dengan cara menyusunnya secara sistematis, menghubungkan satu sama lain terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan. Di samping dapat pula di kombinasikan dengan analisis yuridis historis dan komparatif, atau juga *content analysis*. Pada bagian diuraikan pula alat analisis yang digunakana, yaitu silogisme hukum, interpretasi hukum, dan konstruksi hukum (Mamudhi, 2005).

## **7. Lokasi Penelitian**

Adapun lokasi penelitian yang penulis pilih, diantaranya adalah:

### **a. Studi Perpustakaan**

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan yang beralamat di Jalan Lengkong Dalam Nomor 17, Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat;
- 2) Dinas Arsip dan Perpustakaan Kota Bandung (Disarpus) yang beralamat di Jalan Seram Nomor 2, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat.

**b. Lapangan**

Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bandung yang beralamat di Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung, Jalan Soreang, Pamekaran, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat.